

**Fundo de Investimento  
Imobiliário Patrimonial IV**

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela

Fram Capital D.T.V.M. S.A.

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Demonstrações Financeiras**

Exercício findo em 31 de  
dezembro de 2022

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos Administradores e cotistas do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV (“Fundo”), administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução n° 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### **Venda de imóvel alienado fiduciariamente**

Conforme nota explicativa n° 6, Propriedades para investimento, em 19 de outubro de 2022, foi assinado o instrumento particular de compromisso de cessão de direitos fiduciários tendo como objeto a cessão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel. Preço e condições de pagamento foram celebrados por R\$75.729 mil, deste preço R\$40.940 mil serão pagos em 5 parcelas iguais de R\$8.188 mil, sendo o valor remanescente do preço de R\$ 34.789 mil referente ao saldo devedor estimado da operação de securitização do imóvel. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desse ativo.

Em função da representatividade dos saldos destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

Em respostas aos riscos significativos de auditoria identificados, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluíram, ente outros: (i) Obtivemos e inspecionamos o Registro Geral de Imóveis (“RGI”) que comprovasse a existência e propriedade do ativo antes de sua venda, onde consta a alienação fiduciária do referido imóvel; (ii) Obtivemos e inspecionamos Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários; (iii) Inspecionamos em extrato bancário os valores recebidos decorrentes do acordo pactuado em contrato de venda; e (iv) Avaliamos a adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

**Outros assuntos**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 02 de junho de 2022, opinião com ressalvas sobre essas demonstrações financeiras.

**Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

**Rio de Janeiro, 05 de abril de 2023.**

**UHY BENDORAYTES & Cia**  
**Auditores Independentes**  
**CRC 2RJ 0081/O-8**



**MARCOS FERREIRA**  
**Contador**  
**CRC 1RJ 112467/O-9**

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A.)

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Balço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em milhares de reais

	Nota	31 de dezembro de 2022	% sobre o PL	31 de dezembro de 2021	% sobre o PL		Nota	31 de dezembro de 2022	% sobre o PL	31 de dezembro de 2021	% sobre o PL
<b>ATIVO</b>						<b>PASSIVO</b>					
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalente de caixa	4	8.374	36,08	73	0,35	Fornecedores		35	0,15	35	0,17
Despesas antecipadas			0,00	0	0,00	Adiantamento aluguel		-	-	4.865	23,58
		<b>8.374</b>	<b>36,08</b>	<b>73</b>	<b>0,35</b>	Outros valores		22	0,09	54	0,26
								<b>57</b>	<b>0,25</b>	<b>4.954</b>	<b>24,01</b>
<b>Cotas de fundos imobiliários</b>						<b>Não Circulante</b>					
FII RIOB ED		6.699	28,87	-	-	Adiantamento de aluguéis		32.555	140,28	28.221	136,75
		<b>6.699</b>	<b>28,87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>32.555</b>	<b>140,28</b>	<b>28.221</b>	<b>136,75</b>
<b>Outros Valores e Bens</b>						<b>Patrimônio líquido</b>					
Venda de imóvel a receber		40.743	175,56	-	-	Cotas integralizadas	9	6.953	29,96	10.496	50,86
Diferimento CVM		3	0,01	-	-	Distribuição-reversão IR		-	-	(3.328)	(16,12)
		<b>40.746</b>	<b>175,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	Variações do resgate de cotas		(2.862)	(12,33)		
						(-) Distribuição de rendimentos		(16.475)	(70,99)		
<b>Não circulante</b>						Resultado acumulado					
Propriedades para investimento		-	-	53.738	260,41			35.591	153,36	13.468	65,26
Imóveis acabados		-	-	<b>53.738</b>	<b>260,41</b>			<b>23.207</b>	<b>100,00</b>	<b>20.636</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>55.819</b>	<b>240,53</b>	<b>53.811</b>	<b>260,76</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>55.819</b>	<b>240,53</b>	<b>53.811</b>	<b>260,76</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A.

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Demonstração do Resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em milhares de reais

	Nota	No exercício de 2022	% s/total	De 01 de agosto a 31 de dezembro de 2021	% s/total	De 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 (*)	% s/total
<b>Propriedades para investimento</b>		<b>(21.201)</b>	<b>(113,58)</b>	<b>(28.076)</b>	<b>99,21</b>	<b>1.547</b>	<b>111,70</b>
Aluguéis		3.928	21,04	2.646	(9,35)	3.422	247,08
Provisão para devedores duvidosos - CRI		-	-	(7.174)	25,35	-	-
Encargos financeiros		(6.911)	(37,02)	(19.167)	67,73	(1.875)	(135,38)
Ajuste a valor justo imóvel		(18.188)	(97,44)	(4.262)	15,06	-	-
Manutenção, conservação e despesas com obras		(30)	(0,16)	(119)	0,42	-	-
Resultado de negociações		-	-	-	-	-	-
<b>Outras Receitas</b>		<b>40.224</b>	<b>215,49</b>	<b>2</b>	<b>(0,01)</b>	<b>138</b>	<b>9,96</b>
Outros valores		40.224	215,49	2	(0,01)	138	9,96
<b>Despesas administrativas</b>		<b>(357)</b>	<b>(1,91)</b>	<b>(225)</b>	<b>0,81</b>	<b>(300)</b>	<b>(21,66)</b>
Taxa de administração e gestão		(194)	0,74	(78)	0,28	(123)	(8,88)
Auditoria		(15)	(0,08)	(37)	0,13	-	-
Taxa CVM / Anbima / Cetip		(18)	(0,10)	(58)	0,20	-	-
Tributos estaduais e municipais		(21)	(0,11)	(6)	0,02	-	-
Serviços técnicos e jurídicos		(47)	(0,25)	23	(0,07)	(177)	(12,78)
Outras despesas		(62)	(0,33)	(69)	0,24	-	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>9</b>	<b>18.666</b>	<b>100,00</b>	<b>(28.299)</b>	<b>100,00</b>	<b>1.385</b>	<b>100,00</b>

(\*) data da transferência de administração

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Demonstrações das Mutações no Patrimônio Líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Integralização de cotas	Imposto sobre distribuição resultados	Variação na transferência de cotas	Distribuição de rendimento	Resultado do Período	Patrimônio Líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		6.017	-	-	-	40.382	46.399
Emissão de cotas		896	-	-	-	-	896
Resultado do Período		-	-	-	-	1.385	1.385
<b>Saldos em 31 de julho de 2021 (*)</b>		<b>6.913</b>	-	-	-	<b>41.767</b>	<b>48.680</b>
Reversão aporte indevido	9	(3.328)	3.328	-	-	-	-
Emissão cotas		255	-	-	-	-	255
Resultado do Período		-	-	-	-	(28.299)	(28.299)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>3.840</b>	<b>3.328</b>	-	-	<b>13.468</b>	<b>20.636</b>
Cotas Integralizadas		<b>3.113</b>	-	<b>(2.863)</b>	-	-	<b>250</b>
Distribuição de rendimentos		-	-	-	<b>(16.345)</b>	-	<b>(16.345)</b>
Resultado do período		-	-	-	-	<b>18.666</b>	<b>18.666</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>6.953</b>	<b>3.328</b>	<b>(2.863)</b>	<b>(16.345)</b>	<b>32.134</b>	<b>23.207</b>

(\*) data da transferência da administração

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31 de dezembro de 2022	01 de agosto a 31 de dezembro de 2021	01 de janeiro a 31 de julho de 2021 (*)
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Pagamento de taxa de administração e gestão		(189)	(66)	(139)
Pagamento auditoria		(20)		(17)
Taxa CVM / Anbima / CRMA		(45)	(51)	(20)
Pagamentos a fornecedores/prestadores serviços		(74)	(173)	(983)
Outras		(50)	(7)	(6)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(378)</b>	<b>(297)</b>	<b>(1.165)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
<b>Recebimento venda imóvel</b>		32.752	-	-
<b>Aplicação em outros fundos imobiliários</b>		-8.118	-	-
Venda Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		140	100	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>24.774</b>	<b>100</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Integralização de cotas	8	250	255	896
Distribuição de rendimento		(16.345)	-	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(16.095)</b>	<b>255</b>	<b>896</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>8.301</b>	<b>58</b>	<b>(269)</b>
Saldo Caixa / Equivalentes de caixa período anterior		73	15	284
Saldo Caixa / Equivalentes no final do período		8.374	73	15

(\*) transferência de administração

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### 1. Contexto Operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV ("Fundo") foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 24 de agosto de 2007 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo iniciou suas operações em 24 de agosto de 2007, tendo como objeto a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo se caracteriza por um veículo constituído com o propósito específico de desenvolvimento sob medida de imóveis para uso de corporações. Para o custeio do desenvolvimento desses imóveis, o Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de "Build-to-Suit" a uma securitizadora, que securitiza o fluxo e paga o Fundo pela cessão dos recebíveis imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### 2. Elaboração e Apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, as quais levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), consubstanciadas nas Instruções CVM nºs 472/08, 516/11 e 517/11.

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis do Fundo. Adicionalmente todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em Reais.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão sendo apresentadas comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que por sua vez está sendo apresentado de forma segregada entre os períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2021 e 1º de agosto a 31 de dezembro de 2021, em virtude da transferência da administração do Fundo.

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### 3. Descrição das Principais Práticas Contábeis

#### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros, se houver, com vencimento original de três meses ou menos a partir da datada contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### 3.2. Títulos e valores mobiliários

O Fundo possuía aplicações financeiras em certificado de recebíveis imobiliários. As aplicações estavam registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços. Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possuía esse tipo de aplicações.

#### 3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### 3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. As receitas de aluguéis são reconhecidas apenas quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos sejam transferidos a contrapartes, com base no prazo de locação dos imóveis.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV**

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

#### **3.5. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

A Administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos avaliados pelo custo amortizado com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável a qual é apurada considerando as condições de locação dos imóveis.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

#### **3.6. Estimativas contábeis de julgamento**

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares.

Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

#### **3.7. Cessão de aluguéis**

A receita originada pela cessão dos créditos de alugueis é reconhecida no resultado do Fundo com base no prazo de locação dos imóveis e nas obrigações assumidas pela securitizadora junto aos compradores dos certificados de recebíveis emitidos por aquela securitizadora.

#### **3.8. Propriedade para investimentos**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo.

Alterações no valor justo após o reconhecimento inicial são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento.

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### 4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Conta Corrente - Banco Itaú S.A.	8.374	73

### 5. Títulos e Valores Mobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo mantinha em sua carteira 56.916 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional, ao valor de mercado de R\$ 6.999 (2021: R\$0).

### 6. Propriedades Para Investimento

#### 6.1. Imóveis Acabados - Movimentação do período

##### 6.1.1. Projeto Faculdade Anhanguera - Academia Paulista Anchieta Ltda.

Em 27 de setembro de 2012, o Fundo adquiriu da vendedora Academia Paulista Anchieta Ltda. ("Projeto Anhanguera") o imóvel a fim de atender aos interesses exclusivos da vendedora desde que concomitantemente a aquisição, fosse alugado o imóvel pelo prazo de 15 anos de acordo com as condições definidas entre as partes no contrato de compra e venda, assinado na data acima.

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 35.550, sendo pago a vendedora R\$ 10.665 em 28 de setembro de 2012 e a segunda parcela de R\$ 24.885, paga em março de 2013.

Com a aquisição do imóvel, ocorreram custos com ITBI, escritura, advogados, que se incorporaram ao valor do imóvel R\$ 2.140.

Em 19 de outubro de 2022, foi assinado o instrumento particular de compromisso de cessão de direitos fiduciários tendo como objeto a cessão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel. Preço e condições de pagamento foi assim celebrado R\$ 75.729.097,24 deste preço R\$ 40.940.000,00 serão pagos em 5 parcelas iguais de R\$ 8.188.000,00 o valor remanescente do preço de R\$ 34.789.097,24 é referente ao saldo devedor estimado da operação de securitização.

Status: Adimplente.

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

### 7. Transações com Partes Relacionadas

O Fundo realizou a compra de certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série emitidas pela RB Capital Companhia de Securitização que é parte relacionada da cotista conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. Em 18 de novembro de 2021 foi feita a precificação do ativo, diante disso, o CRI foi precificado pelo seu valor contábil conforme resolução 2.682 constituindo 100% de provisão (PCLD). Em 25 de novembro de 2021 a emitente recomprou esses certificados pelo valor de R\$ 100.

Outras partes relacionadas:

Partes:	Fram Capital DTVM S.A.		Intrader DTVM Ltda.	
	31/12/2021		31/07/2021	
Descrição	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração	35	201	-	123
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>201</b>	<b>-</b>	<b>123</b>

### 8. Emissão e Resgate de Cotas

#### 8.1. Emissões

Por proposta do administrador, o Fundo poderá efetuar processo de emissão previsto no artigo 8º do seu regulamento, realizando novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme o caso, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Ao(s) cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

III. Na nova emissão, o(s) cotista(s) não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

O valor das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do dia imediatamente anterior pelo número de cotas em circulação.

No período de 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, houve emissão de 805,69 cotas do Fundo, no valor de 250.

No período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, houve emissão de 1.979,41721155 cotas do Fundo, no valor de R\$ 1.151.

#### 8.2. Resgate e Amortização

As Cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do Fundo, e (ii) partilhado entre os cotistas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer à venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve resgate ou amortização de cotas do Fundo.

#### 9. Patrimônio Líquido

O valor patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 23.207 (R\$ 20.636 em 2021) que está representado por 73.304,97449994 cotas (72.499,289165 cotas em 2021), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 316,5870746 (R\$ 284,62693894 em 2021), valor unitário da cota expresso em Reais.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A rentabilidade calculada com base na variação da cota foi a seguinte:

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da cota	Rentabilidade do período (% a.a.)	Rentabilidade acumulada no período (% a.a.)
31/12/2020	-	561,8132	95,53	95,53
31/07/2021	44.779	284,6269	-50,81	-49,34
31/12/2022	24.352	316,5871	11,23	59,60

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade futura.

## 10. Política de Distribuição dos Resultados e Tributação

A política de distribuição está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, pelo qual o Fundo deve efetuar a distribuição de, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes consubstanciados em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

### 10.1. Base de cálculo de distribuição de rendimentos

O Fundo antecipou o resultado de caixa no valor de R\$ 16.345, resultado este referente a venda do imóvel no segundo semestre. Em 2021 não houve distribuição de resultados aos cotistas, tendo em vista que o resultado de caixa foi negativo e, portanto, não há base de cálculo.

### 10.2. Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### 11. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, distribuição, controladoria e escrituração é devida uma taxa de 0,20% (vinte centésimos) por cento ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo de R\$ 15 por mês, atualizada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

As despesas com auditoria das demonstrações financeiras, publicações legais e demais despesas administrativas do Fundo, incluindo taxa de fiscalização da CVM são debitadas diretamente na conta corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora.

### 12. Receita de Aluguéis

As receitas de aluguéis estão assim demonstradas:

	2022	2021
<b>Receita de aluguéis</b>		
Projeto Faculdade Anhanguera	5.207	2.646
<b>Total</b>	<b>5.207</b>	<b>2.646</b>

### 13. Despesas Administrativas

	No exercício 2022	No exercício 2021
<b>Despesas administrativas</b>	<b>-357</b>	<b>-225</b>
Taxa de administração e gestão	-194	-78
Auditoria	-15	-37
Taxa CVM / Anbima / Cetip	-18	-58
Tributos estaduais e municipais	-21	-6
Serviços técnicos e jurídicos	-47	23
Outras despesas	-62	-69

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

#### 14. Encargos financeiros

Propriedades para investimento	31 dezembro de 2022	31 dezembro de 2021
Despesas financeiras		
Encargos com cessão crédito - aluguéis	(6.911)	(19.167)

#### 15. Seguros dos Imóveis

Com a venda do imóvel não houve contratação de seguro.

#### 16. Instrumentos Financeiros Derivativos

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

#### 17. Fatores de Riscos

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada no regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

As aplicações dos cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos Associados ao Setor Imobiliário:

- a) Risco de exposição associado à venda de imóveis. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

- b) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Imobiliários. Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

- c) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Imobiliários, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos Imobiliários após o desenvolvimento dos Projetos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Imobiliários poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos Imobiliários ou parte deles após o desenvolvimento dos Projetos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.
- d) Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

#### Riscos Relacionados ao Investimento em FII

- a) Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

- b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Imobiliários.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

- c) Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

- d) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

#### Riscos Adicionais:

- a) Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- b) Riscos Tributários. A lei nº9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Há isenção do imposto de renda acima referido, em caso de atingido o mínimo de 50 (cinquenta) cotistas no Fundo, e esse cotista não ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nem pode ser titular de cotas que lhe deem direito a recebimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais

brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

- c) Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- d) Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação e demais formas de remuneração dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.
- e) Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Imobiliários. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá ser realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.
- f) Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

- g) Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Tais fatores podem causar alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário podendo, inclusive, acarretar perdas para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário.
- h) Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação. Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado. Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.
- i) Demais Riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.
- j) Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação - Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos

# Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado. Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

### 18. Política de Divulgação das Informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora e em seu site [www.framcapital.com](http://www.framcapital.com).

### 19. Demandas Judiciais

O Fundo, no curso normal de suas operações não está envolvido em processos legais, de natureza cível, tributária, trabalhista e ambiental.

### 20. Negociação das Cotas

A negociação das cotas é permitida exclusivamente na bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Atualmente suas cotas não são negociadas em bolsas de valores.

### 21. Custódia de Títulos e Operações da Carteira

As atividades de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### 22. Deliberações em Assembleia

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 30 de julho de 2021, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (a) Substituição do Administrador, Custodiante, do Escriturador do Fundo, e demais atividades que a Intrader prestava ao Fundo até o momento, passando a administração fiduciária, custódia, a escrituração de cotas e outras atividades, e todos os demais serviços prestados pela Intrader, a serem prestados pela FRAM CAPITAL DTVM S.A., a partir do dia 1º de agosto de 2021; (b) Destituição do prestador de serviços de Gestão da

## **Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV**

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

carteira do Fundo, a RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.; (c) aprovar a liquidação de 17.200 quantidades do ativo CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI DA 139ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. (“CRI LATAM GRU II”) de titularidade do Fundo, com registro na CETIP - Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos como Código CETIP CRI 20C0157849, com o Preço Unitário (“PU”) de R\$ 967,423934, ocorrida em 30/12/2020, totalizando a importância de R\$ 16.639 (dezesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil e seiscentos e noventa e um reais e sessenta e sete centavos), cuja a titularidade será integralmente entregue e transferida ao Cotista mediante dação em pagamento; (d) autorizar a adoção pelo Administrador e pelo Novo Administrador das medidas necessárias para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas; (e) Promover outras alterações no Regulamento do Fundo a fim de prever adequá-lo ao padrão do Novo Administrador, sem, contudo, alterar seu objetivo, política de investimentos, características das cotas e demais termos e condições; (f) Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo.

### **23. Eventos Subsequentes**

Até a emissão das presentes demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes que pudessem alterá-las de forma significativa.

### **24. Outros assuntos**

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas a movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações financeiras.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV**

CNPJ: 09.150.967/0001-24

Administrado pela Fram Capital D.T.V.M. S.A. CNPJ:

CNPJ: 13.673.855/0001-25)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

#### **25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, para o exercício de 31 de dezembro de 2022, contratou a Uhy Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Ariana Renata Pavan.

**Diretora fiduciária**

Valter Roberto Mendes

**Contador CRC: 1SP 122868/O-3**

\*\*\*