

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, para a posição de 31 de dezembro de 2023 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 investimento imobiliários.

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 2023. 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 nº 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.

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 2023.

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, 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 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, 22 de março de 2023.

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



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV**CNPJ: 09.150.967/0001-24**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balço Patrimonial**Em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	31 de dezembro 2023		31 de dezembro 2022		Passivo	Nota	31 de dezembro 2023		31 de dezembro 2022	
		Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL			Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4					Taxa de administração		43	0,43	20	0,09
Bancos		238	2,36	8.374	36,08	Auditoria		21	0,21	15	0,06
		<u>238</u>	<u>2,36</u>	<u>8.374</u>	<u>36,08</u>	Outros valores a pagar		22	0,22	22	0,09
								<u>86</u>	<u>0,85</u>	<u>57</u>	<u>0,25</u>
Cotas de fundos de investimentos						Não Circulante					
FII RIOB ED		7.144	70,74	6.699	28,87	Adiantamento de aluguéis		27.468	271,99	32.555	140,28
FIC FI REF DI FEDERAL		-	0,00	-	0,00			<u>27.468</u>	<u>271,99</u>	<u>32.555</u>	<u>140,28</u>
		<u>7.144</u>	<u>70,74</u>	<u>6.699</u>	<u>28,87</u>						
Outros Valores e Bens						Patrimônio Líquido	9				
Venda de imóvel a receber		30.268	299,71	40.743	175,56	Cotas integralizadas		6.953	68,85	6.953	29,96
Despesas Antecipadas		3	0,03	3	0,01	(-) Variação no resgate de cotas		(2.862)	- 28,34	(2.862)	- 12,33
		<u>30.271</u>	<u>299,74</u>	<u>40.746</u>	<u>175,58</u>	(-) Distribuição de rendimentos		(31.783)	- 314,71	(16.475)	- 70,99
						Resultado do período		37.791	374,21	35.591	153,36
								<u>10.099</u>	<u>100,00</u>	<u>23.207</u>	<u>100,00</u>
Total do Ativo		<u><u>37.653</u></u>	<u><u>372,84</u></u>	<u><u>55.819</u></u>	<u><u>240,53</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>37.653</u></u>	<u><u>372,84</u></u>	<u><u>55.819</u></u>	<u><u>240,53</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV
CNPJ: 09.150.967/0001-24

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Propriedades para investimento		-	(21.201)
Aluguéis		-	3.928
Encargos financeiros		-	(6.911)
Ajuste a valor justo imóvel		-	(18.188)
Manutenção, conservação e despesas com obras		-	(30)
Cotas de fundos de investimentos		2.510	-
Resultado com cotas de Fundos referenciados		8	-
Resultado com cotas de Fundo Imobiliário		1.603	-
Recebimento rendimento fundo imobiliário		899	-
Outras Receitas		32	40.224
Outros valores		32	40.224
Outras Receitas/Despesas administrativas		(342)	(357)
Taxa de administração		(266)	(194)
Auditoria		(21)	(15)
Taxa CVM / Anbima / Cetip		(16)	(18)
Tributos estaduais e municipais		(17)	(21)
Serviços técnicos e jurídicos		(3)	(47)
Outras despesas		(19)	(62)
Resultado do exercício		2.200	18.666

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV**CNPJ: 09.150.967/0001-24**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais)*

	Nota	Integralização de cotas	Imposto sobre distribuição	Varição na transferência de	Distribuição de rendimento	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		3.840	3.328	-	-	13.468	20.636
Cotas Integralizadas		3.113	-	(2.863)	-	-	250
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(16.345)	-	(16.345)
Resultado do período		-	-	-	-	18.666	18.666
Saldos em 31 de dezembro de 2022		6.953	3.328	(2.863)	(16.345)	32.134	23.207
Cotas Integralizadas		-	-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(15.308)	-	(15.308)
Resultado do período		-	-	-	-	2.200	2.200
Saldos em 31 de dezembro de 2023		6.953	3.328	(2.863)	(31.653)	34.334	10.099

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV**CNPJ: 09.150.967/0001-24**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022*(Valores expressos em milhares de reais)*

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração e gestão	(223)	(189)
Pagamento de Taxa CVM / Anbima / CETIP / B3	(28)	(45)
Pagamento de auditoria	(15)	(20)
Pagamentos a fornecedores/prestadores serviços	(3)	(74)
Pagamento de Tributos	(4)	
Outros valores	(5)	(50)
Caixa líquido das atividades operacionais	(278)	(378)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento venda imóvel	5.388	32.752
Aplicação em outros fundos imobiliários	-	(8.118)
Resgate em outros fundos imobiliários	1.157	-
Recebimento rendimento fundo imobiliário	899	-
Venda Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	140
Compra de cotas em Fundo RF	(1.088)	-
Resgate de cotas em Fundo RF	1.094	-
Caixa líquido das atividades de investimento	7.450	24.774
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	250
Distribuição de rendimento	(15.308)	(16.345)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(15.308)	(16.095)
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(8.136)	8.301
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.136)	8.301
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.374	73
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	238	8.374

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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 2023 estão sendo apresentadas comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

3. Descrição das Principais Práticas Contábeis

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de conta corrente 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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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. Propriedade para investimentos

São avaliados, inicialmente, a valor de custo e apresentados em rubrica de “Propriedade para investimentos” no ativo não circulante, ajustados a valor justo.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	31/12/2023	31/12/2022
Conta Corrente - Banco Itaú S.A.	238	8.374

5. Títulos e Valores Mobiliários

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo mantinha em sua carteira 48.535 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional, ao valor de mercado de R\$ 7.144 (2022 56.916 cotas R\$: R\$ 6.999).

6. Propriedades Para Investimento

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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. ^{7.}

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 é referente ao saldo devedor estimado da operação de securitização.

No contexto do Projeto Anhanguera, nos termos do primeiro parágrafo deste item, os recebíveis oriundos do contrato de locação celebrado entre o Fundo e a vendedora, foram securitizados através de um Certificado de Recebível Imobiliário ("CRI") emitido pela RB Capital Securitizadora (atualmente, denominada de Opea Securitizadora S.A), e dentre as garantias outorgadas, houve a constituição da alienação fiduciária do bem imóvel. Nesse sentido, e tendo em vista a garantia constituída, o Fundo manteve/mantém uma provisão para refletir o saldo devedor do CRI atreladas.

Status: Adimplente

8. Transações com Partes Relacionadas

Partes:	Fram Capital DTVM S.A.		Intrader DTVM Ltda.	
	31/12/2022		31/12/2022	
Descrição	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração	43	266	20	194

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

Total	43	266	20	194
--------------	-----------	------------	-----------	------------

9. Emissão e Resgate de Cotas

9.1. 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 possuem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
- 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 2023 a 31 de dezembro de 2023, não tivemos emissão de cotas, (Em 2022 emissão de 805,69 cotas R\$ 250).

9.2. Resgate e Amortização

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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 consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve resgate ou amortização de cotas do Fundo.

10. Patrimônio Líquido

O valor patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 10.099 (R\$ 23.207 em 2022) que está representado por 73.304,97449994 cotas (73.304,97449994 cotas em 2022), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 137,7678893 (R\$ 316,5870746 em 2022), valor unitário da cota expresso em Reais.

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
31/12/2023	11.197	137,7679	-56,48	-56,51

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

11. Política de Distribuição dos Resultados e Tributação

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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.

11.1. Base de cálculo de distribuição de rendimentos

No exercício de 2023 o fundo antecipou o resultado de caixa no valor de R\$ 15.308, (em 2022 R\$ 16.345) resultado este referente a venda do imóvel no segundo semestre 2022.

11.2. 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 eventual recolhimento do imposto de renda retido na fonte, caso aplicável, sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

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

12. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, distribuição, controladoria e escrituração é devida uma taxa de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo de R\$ 20 por mês caso o Fundo possuía até 150 (cento e cinquenta) Cotistas e R\$ 23 caso o Fundo possua mais de 150 (cento e cinquenta) Cotistas, sendo em ambos os casos, atualizados pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

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.

13. Receita de Aluguéis

As receitas de aluguéis estão assim demonstradas:

	2023	2022

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

Receita de aluguéis

Projeto Faculdade Anhanguera	-	3.928
Total	-	3.928

14. Despesas administrativas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas administrativas	(342)	(357)
Taxa de administração	(266)	(194)
Auditoria	(21)	(15)
Taxa CVM / Anbima / Cetip	(16)	(18)
Tributos estaduais e municipais	(17)	(21)
Serviços técnicos e jurídicos	(3)	(47)
Outras despesas	(19)	(62)

14. Encargos financeiros

Propriedades para investimento	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas financeiras		
Encargos com cessão crédito - aluguéis	-	(6.911)

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 2023 e 2022.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

- b) Riscos Tributários. A lei nº 9.779/99, 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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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 alcançarmos 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 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 24/01/2023, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2022, 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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 24/01/2023, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2022, 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.

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.

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 estão admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão, registrado sob o *ticker* OPTM11.

21. Custódia de Títulos e Operações da Carteira

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

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 2022, 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 2022; (b) Destituição do prestador de serviços de Gestão da 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

IN CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução, que

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

entraria em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Em 31 de maio de 2023 a CVM divulgou a Resolução CVM nº 181 que estabelece um novo cronograma, no qual os dispositivos da nova regulação de fundos previstos para entrar em vigor em 3 de abril de 2023 foram postergados para 2 de outubro de 2023. Também em 31 de maio de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 184, com o propósito de incluir anexos que regulam, entre outros, Fundos de Investimento em Participações (FIP) que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

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 2023, 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

Maiara de Souza Andrade
CRC 1SP-340876/O-9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ nº 09.150.967/001-24

Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota
