

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 57.495.006/0001-02



**FII BRC- IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários S/A-CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações financeiras para o período de 23 de
outubro de 2024 (data de início das atividades do
Fundo) a 31 de dezembro de 2024.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02

ADMINISTRADO POR



Índice

Página

Demonstrações financeiras

2

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o período de 23 de outubro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024.

6

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 57.495.006/0001-02



Balanço patrimonial para o período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	PASSIVO	Notas	2024
Ativo circulante		16.337	Passivo circulante		41
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.334	Taxa de administração a pagar	9	39
Estoques de imóveis para venda			Serviços de terceiros a pagar		2
Prédios em construção	5	15.000			
Outros valores a receber		3	Patrimônio líquido		16.296
			Cotas integralizadas	6	16.427
			Prejuízos acumulados		(131)
Total do ativo		16.337	Total do passivo e patrimônio líquido		16.337

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02

ADMINISTRADO POR



Demonstração do resultado

Para o período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro por cota)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>
Outros ativos financeiros		
Receita financeira líquida		50
Outras receitas/ (despesas) operacionais:		
Despesas com taxa de administração	9	(121)
Serviços de terceiros	10	(35)
Despesas administrativas		(1)
Outras receitas (despesas) operacionais		(24)
Resultado líquido do período		<u><u>(131)</u></u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>170.740</u>
Resultado por cota (em reais)		<u><u>(0,77)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02

ADMINISTRADO POR



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas	6	17.074	-	17.074
Gastos com colocação de cotas	6	(647)	-	(647)
Resultado do exercício		-	(131)	(131)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>16.427</u>	<u>(131)</u>	<u>16.296</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3° S° SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02

ADMINISTRADO POR



Demonstração dos fluxos de caixa

Para o período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas financeiras		47
Pagamento da taxa de administração		(82)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços		(33)
Pagamento de outras despesas		(25)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(93)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento por aquisição de imóveis para venda		(15.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(15.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento por integralização de cotas	6	17.074
Pagamento de despesas com colocação de cotas		(647)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		16.427
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		1.334
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	1.334

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo De Investimento Imobiliário BRC-IV Desenvolvimento Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 517/11, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O Fundo foi constituído conforme instrumento de Constituição datado de 30 de setembro de 2024 e ato do Administrador datado de datado de 30 de setembro de 2024 e iniciou suas operações em outubro de 2024.

O Artigo 1.º do Anexo I ao regulamento do Fundo descreve a Classe única de Cotas, disciplinado nos termos da Resolução CVM n.º 175 e seu Anexo Normativo III. O público-alvo da Classe Única será composto por investidores qualificados, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, nos termos da regulamentação aplicável.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela GESTORA e pela ADMINISTRADORA, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo FUNDO dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Política de Investimentos

Como definido no Artigo 3.º e seus parágrafos, do Anexo I ao regulamento do Fundo, a política de investimentos a ser adotada pela GESTORA e pela ADMINISTRADORA consistirá na aplicação de recursos de, ao menos, 95% (noventa e cinco) do patrimônio líquido do FUNDO na aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, localizados em território brasileiro, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instrução nº 516/11 e Resolução nº 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de março de 2025.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

b. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis, levando em consideração que o Fundo está em fase inicial de suas operações, são abaixo enumeradas no sentido de definir que, naquilo que couber, já estão em prática ou serão rigorosamente observadas nos exercícios subsequentes.

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria de recebíveis e contas a pagar.

Recebíveis e contas a pagar: são ativos e passivos financeiros com recebimentos e pagamentos fixos,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02



Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

determináveis que não estão cotados em mercado ativo. O Fundo não transaciona ativos ou passivos, classificados como derivativos.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação

duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “*impairment*” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b. Estoques: prédios em construção

O custo dos estoques inclui a aquisição dos imóveis, os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar os estoques em condições de serem vendidos.

c. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

d. 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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Reconhecimento de resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02



Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

f. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024
Aplicações Financeiras (*)	1.334
Total	1.334

(*) - As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 estão representadas por:

	2024
Itaú Trust DI	1.332
Itaú Automais	2
Total	1.334

Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 1.334, estão compostas por cotas do Banco Itaú Trust DI e Itaú Automais e não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5. Estoques

	2024
Reserva de fração ideal com Retrofit 745 Arco do Triunfo Empreendimento SPE Ltda, participação em 1.640,25m² sobre as unidades R2V e 336,39m² das unidades HMP	15.000
	15.000

6. Patrimônio líquido

Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 170.140 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 17.074 e gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 647, finalizando num total de cotas integralizadas líquidas de R\$ 16.427.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02



Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 15, parágrafo 1º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo no semestre, será distribuído aos cotistas, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o Artigo 15 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme seu Regulamento.

No período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não apresentou resultado positivo e por esta razão não houve distribuição de rendimentos aos cotistas.

8. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
31 de dezembro de 2024	11.957	95,4449	(0,0109)

9. Taxa de administração

A Administradora e a Gestora receberão conjuntamente, pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, uma taxa única de administração composta por 2 (duas) partes:

- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo;
- O valor equivalente a 1,75% (um e setenta e cinco por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO no 1º dia útil do mês de competência ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02



Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do FUNDO, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Além da Taxa de Administração e Gestão o Fundo pagará à Administradora e à Gestora uma remuneração baseada na performance dos seus investimentos (Taxa de Performance) que será calculada isoladamente para cada empreendimento desenvolvido pelo Fundo, obedecido os critérios definidos no Artigo 19 do seu regulamento.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 121, representando 1,01% do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 39.

10. Serviços de terceiros

Descrição	2024
Honorários contabilidade	(5)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(30)
Total	(35)

11. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	Unitas Consultoria Imobiliária Ltda
Gestor	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pela administradora BR Capital DTVM S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Tributação

Fundo:

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- i.** Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- ii.** Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- iii.** As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02



Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e gestor, as empresas BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e Unitas Consultoria de Empreendimentos Ltda conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 11.

14. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão escrituradas pela BR Capital DTVM S.A.

15. Fatores de riscos

Riscos relacionados 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 do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos 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, decisões judiciais etc.

16. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

17. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 57.495.006/0001-02



Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 23 de outubro a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	1.334	-
Total do ativo	-	1.334	-

18. Demandas Judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. Outras informações

Em conformidade com o artigo 23 inciso 6º da Instrução nº 516/11 da CVM, informamos que estas demonstrações não foram auditadas, pois o Fundo teve sua primeira Integralização de cotas no dia 23 de outubro de 2024.

20. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO FII BRC IV DESENVOLVIMENTO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP