

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Patrimonial IV - FII**

Relatório dos auditores independentes às  
demonstrações contábeis

**31 de dezembro de 2016**

**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV - FII**  
(Administrado por Finaxis – Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

**Demonstrações contábeis**

31 de dezembro de 2016

**Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis .....	03
Balanço patrimonial .....	06
Demonstração dos resultados dos exercícios .....	07
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	08
Demonstração dos fluxos de caixa .....	09
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis**

Aos Quotistas e ao Administrador do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV - FII**  
(Administrado por Finaxis – Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos 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 contábeis”. 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.

### **Ênfase - capital circulante líquido negativo**

O balanço patrimonial do Fundo apresenta capital circulante líquido negativo em razão do contexto operacional descrito na Nota Explicativa nº 01. As demonstrações financeiras não contemplam quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou passivos relativos a este tema. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Ênfase - estrutura de apresentação das demonstrações contábeis**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 01, em 31 de Agosto de 2016 ocorreu a troca do Administrador do Fundo. A atual Administradora optou em apresentar as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício de 2016 de forma segregada, demonstrando o período de gestão de cada Administrador. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.
- Concluimos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

São Paulo, 01 de Março de 2017.

**Pemom Auditores Independentes SS**

CRC 2SP 031.056/O-2



**Emerson Fabri**

Contador CRC 1SP-236.656/O-6



**Raphael Teixeira Maciel**

Contador CRC 1SP- 302.257/O-5

**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV**  
**CNPJ: 09.150.967/0001-24**  
**(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ: 03.317.692/0001-94**

**Balancos patrimoniais encerrados**  
**em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Em milhares de Reais)

**ATIVO**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>% PL</u>
<b>Circulante</b>		<u>7.905</u>	<u>41%</u>	<u>6.076</u>	<u>41%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	147	1%	267	2%
Títulos e valores mobiliários	5	7.499	39%	2.113	14%
Contas a receber	6	217	1%	3.655	25%
Impostos a compensar	-	42	0%	41	0%
<b>Não circulante</b>		<u>104.125</u>	<u>329%</u>	<u>110.723</u>	<u>790%</u>
Propriedade para Investimento					
Imóveis Acabados	6	41.055	214%	41.030	0%
Outros direitos reais					
Benfeitorias em imóveis de terceiros	7	58.296	304%	64.227	753%
Direito de uso de superfície	8	4.774	25%	5.466	37%
<b>Total do ativo</b>		<u><u>112.030</u></u>	<u><u>585%</u></u>	<u><u>116.799</u></u>	<u><u>795%</u></u>

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>% PL</u>
<b>Circulante</b>		<u>9.246</u>	<u>48%</u>	<u>9.239</u>	<u>63%</u>
Fornecedores	-	7	0%	-	0%
Adiantamento de aluguéis	9	9.239	48%	9.239	63%
<b>Não circulante</b>		<u>83.622</u>	<u>436%</u>	<u>92.861</u>	<u>632%</u>
Adiantamento de aluguéis	9	83.622	436%	92.861	632%
<b>Patrimônio líquido</b>	12	<u>19.162</u>	<u>100%</u>	<u>14.699</u>	<u>100%</u>
Quotas integralizadas		2.163	11%	378	3%
Lucro acumulados		16.999	89%	14.321	97%
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<u><u>112.030</u></u>	<u><u>585%</u></u>	<u><u>116.799</u></u>	<u><u>795%</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV**  
**CNPJ: 09.150.967/0001-24**  
**(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ: 03.317.692/0001-94**

**Demonstrações dos resultados dos exercícios**  
**findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

*(Em milhares de Reais - R\$, exceto lucro líquido por quota)*

	<u>Notas</u>	<u>01/09/2016 a 31/12/2016</u>	<u>01/01/2016 a 31/08/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b>Propriedades para investimento</b>				
<i>Receitas de aluguéis</i>	15	7.136	11.839	18.832
<i>Depreciação/Amortização</i>	7/8	(2.145)	(4.287)	(5.874)
<i>Ajuste a valor justo</i>		(166)	-	(250)
<i>Resultado Líquido</i>	6	<u>4.825</u>	<u>7.552</u>	<u>12.708</u>
<i>Outros ativos financeiros</i>		<u>371</u>	<u>540</u>	<u>83</u>
<i>Receitas financeiras</i>	17	371	540	83
<i>Outras receitas/despesas</i>		<u>(4.113)</u>	<u>(6.497)</u>	<u>(6.628)</u>
<i>Despesas administrativas</i>	16	(48)	(81)	(238)
<i>Despesa de taxa de administração</i>	14	(16)	(80)	(101)
<i>Despesas financeiras</i>	17	(4.049)	(5.781)	(9.335)
<i>Outras receitas / despesas</i>	18	-	(555)	3.046
<i>Resultado líquido do período/exercício</i>		<u><u>1.083</u></u>	<u><u>1.595</u></u>	<u><u>6.162</u></u>
<i>Quantidade de quotas em circulação</i>		<u><u>165.023</u></u>	<u><u>165.023</u></u>	<u><u>165.023</u></u>
<i>Lucro líquido por quota - Em Reais</i>		<u><u>7</u></u>	<u><u>10</u></u>	<u><u>37</u></u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV**  
**CNPJ: 09.150.967/0001-24**  
**(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ: 03.317.692/0001-94**  
**Demonstrações da Mutação do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em**  
**31 de dezembro de 2016 e 2015.**  
*(Em milhares de Reais - R\$)*

	NOTA	CAPITAL SOCIAL		LUCROS ACUMULADOS	TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
		SUBSCRITO	A INTEGRALIZAR			CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		378	-	378	8.159	8.537
AUMENTO DE CAPITAL	11	32.000	(32.000)	-	-	-
LUCRO DO EXERCÍCIO	-	-	-	-	6.162	6.162
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		32.378	(32.000)	378	14.321	14.699
AUMENTO DE CAPITAL	11	4.685	-	4.685	-	4.685
CANCELAMENTO DE COTAS NÃO SUBSCRITAS	11	(27.315)	27.315	-	-	-
AMORTIZA�O DE CAPITAL	11	(2.900)	-	(2.900)	-	(2.900)
LUCRO DO PERÍODO	-	-	-	-	1.595	1.595
SALDO EM 31 DE AGOSTO DE 2016		6.848	(4.685)	2.163	15.916	18.079
LUCRO DO PERÍODO		-	-	-	1.083	1.083
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		6.848	(4.685)	2.163	16.999	19.162

*As notas explicativas são parte integrante das demonstra es contábeis.*

**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV**  
**(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ: 03.317.692/0001-94**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

*(Em milhares de reais)*

	Notas	01/09/2016 a 30/12/2016	01/01/2016 a 31/08/2016	31/12/2015
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Resultado líquido do período/exercício	7/8	1.083	1.595	6.162
Depreciações/Amortizações	16/18	2.145	4.287	6.124
Reconhecimento da receita - aluguel antecipado	6	(3.078)	(6.161)	(9.496)
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimentos		166	-	
<b>DIMINUIÇÃO/AUMENTO DE IMÓVEIS DESTINADOS À RENDA</b>				
Adiantamento a fornecedores		1	(1)	6
Outras contas a receber		(2)	1	(17)
Clientes		(11)	-	(3.655)
Fornecedor a pagar		8	-	(4)
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		<b>312</b>	<b>(281)</b>	<b>(880)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	5	(275)	(5.110)	(1.994)
Venda de propriedade para Investimentos		-	3.449	2.917
Aquisição de Propriedades para Investimento		-	-	-
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		<b>(275)</b>	<b>(1.661)</b>	<b>923</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Integralização (redução) de quotas		-	1.785	-
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		<b>-</b>	<b>1.785</b>	<b>-</b>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>37</b>	<b>(157)</b>	<b>44</b>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		110	267	223
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO/PERÍODO		147	110	267
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>37</b>	<b>(157)</b>	<b>44</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV - FII (“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 em questão 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.

#### Mudança do Administrador

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de quotistas realizada em 16 de agosto de 2016, o Fundo deliberou a troca do administrador da Intrader DTVM Ltda. pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A., com efetivação a partir de 01 de setembro de 2016.

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possuía capital circulante líquido negativo aproximadamente de R\$ 1.342, em função, basicamente, do reconhecimento de passivo financeiro no valor de R\$ 9.239 (representado pelo adiantamento de alugueis securitizados - vide nota explicativa 09). Tal passivo financeiro é temporal e não implica desembolso de caixa, tendo em vista que será compensado de acordo com o reconhecimento da receita de locação. Dessa forma, a administração entende que não haverá dificuldade em manter a atividade operacional do Fundo.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Ata de Reunião de Diretoria e sua emissão foi autorizada em 01 de março de 2017.

### **2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis 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

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

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Mobiliários (CVM), consubstanciadas nas Instruções CVM nº472/08, 516/11 e 517/11.

Devido ao evento de transferência de administração em 31 de agosto de 2016, a demonstração do resultado, das evoluções do patrimônio líquido e do fluxo de caixa do exercício de 2016 encontram-se apresentadas nos períodos de 01 de janeiro a 31 de agosto de 2016 e de 01 de setembro de 2016 a 30 de dezembro de 2016.

### **3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações**

#### **3.1. Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da 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 possui aplicações financeiras em certificado de recebíveis imobiliários. As aplicações são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

#### **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. A receita de alugueis é reconhecida apenas quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos sejam transferidos à contrapartes, com base no prazo de locação dos imóveis.

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

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos 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. Benfeitorias em imóveis de terceiros**

As benfeitorias em imóveis são registradas pelo custo de aquisição e/ou construção ajustado pela depreciação calculada pelo método linear, compatível com base no prazo de contrato de locação. A depreciação será apropriada após a conclusão da construção.

### **3.7. Estimativas contábeis de julgamento**

As demonstrações contábeis 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.

### **3.8. Adiantamento de aluguéis**

A receita antecipada de aluguel, originada pela cessão de crédito, é reconhecida no resultado do Fundo, com base no prazo de locação dos imóveis.

### **3.9. Direito de uso de superfície (CDUS)**

O intangível é originado pela cessão de direito de uso de superfície para a finalidade de desenvolvimento, implementação e construção do edifício. É amortizado de forma linear, com base no prazo de locação do imóvel, a partir do momento da liberação do imóvel ao locatário.

### **3.10. 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- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

### 3.11. Normas e interpretações que não estão em vigor para exercício findo em 31 de dezembro de 2016

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, os seguintes pronunciamentos e interpretações ainda não estavam em vigor:

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração - a partir de 2018.
- IFRS 15 – Receitas de contrato com clientes – a partir de 2018.
- IFRS 16 – Arrendamento Mercantil – requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais no mesmo formato dos financeiros- a partir de 2019.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

A carteira de ativo é composta principalmente por aplicações financeiras em cotas de fundo com liquidez imediata e com insignificante risco de mudança de valor.

<i>Descrição</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Bancos conta movimento	-	267
Aplicações financeiras de liquidez imediata	147	-
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>267</b>

## 5. Títulos e valores mobiliários

Em 21 de fevereiro de 2013 o Fundo efetuou a compra do CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários no mercado secundário, por meio do instrumento particular de cessão e transferência de certificado de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 37.677. Essa operação de compra ocorreu devido ao cancelamento do contrato de locação atípica com o locatário Rodoviário Ramos. O projeto teve início em 21 de dezembro de 2010, por meio do instrumento particular de contrato de locação atípica e outras avenças, onde o Fundo acordou o desenvolvimento de um projeto para elaboração de um galpão “cross docking” localizado no município de Guarulhos - SP, com prazo de locação de 10 anos e 2 meses. Este contrato de locação foi rescindido em fevereiro de 2013.

Após a rescisão do contrato de locação atípica com o locatário Rodoviário Ramos, o Fundo assinou o contrato de locação atípica desse imóvel para Rapidão Cometa Logística e Transporte S/A em 09 de abril de 2013, pelo prazo de 10 anos. Os aluguéis foram parcialmente securitizados para quitação da dívida junto aos investidores dos quais o Fundo adquiriu o CRI no mercado secundário e os demais aluguéis serão recebidos pelo Fundo.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Em 30 de dezembro de 2015 houve a aquisição de 4 certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série emitidas pela RB Capital Companhia de Securitização, com correção pela variação do IPCA acrescido de 6,00% ao ano (CRI OAS).

Em 23 de fevereiro de 2016 houve a aquisição de 9 certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série emitidas pela RB Capital Companhia de Securitização, com correção pela variação do IPCA acrescido de 6,00% ao ano (CRI OAS).

<i>Descrição</i>	<i>Saldo em 31/12/2015</i>	<i>Aquisição</i>	<i>Atualização</i>	<i>Pagamentos</i>	<i>Baixa</i>	<i>Saldo em 31/12/2016</i>
<i>CRI Bradesco</i>	94	-	-		(94)	-
<i>CRI OAS</i>	2.019	4.685	798	(3)	-	7.499
<b>Total</b>	<b>2.113</b>	<b>4.685</b>	<b>798</b>	<b>(3)</b>	<b>(94)</b>	<b>7.499</b>

## 6. Propriedades para investimento

### Imóveis acabados - movimentação do período

<i>Descrição</i>	<i>Saldo em 31/12/2015</i>	<i>Baixa</i>	<i>Atualização</i>	<i>Saldo em 31/12/2016</i>
Academia Paulista Anchieta – Projeto Anhanguera	41.030	-	25	41.055
<b>Total</b>	<b>41.030</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>41.055</b>

#### Academia Paulista Anchieta Ltda. – Projeto Anhanguera

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 (2012 - R\$ 859).

Em dezembro de 2016 RB Capital Empreendimentos S.A., o valor de mercado dos investimentos foram calculados com base no desconto do fluxo de recebíveis para saída dos ativos a uma taxa de desconto de 13,5%.

O fluxo de recebíveis avaliou o imóvel no valor de R\$ 41.055, e assim o Fundo reconheceu a valorização de R\$ 25 no resultado do exercício (ganho de R\$ 2.481 referente exercícios anteriores).

#### Inbrands S.A.

Em 27 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu da Inbrands S.A o imóvel a fim de atender aos interesses exclusivos da vendedora desde que comitantemente 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 25.000. Devido a aquisição do imóvel, custos foram incorridos, como: ITBI, escritura, advogados, que incorporaram ao valor do imóvel R\$ 701.

Em 30 de junho de 2015 o Fundo assinou o contrato de promessa de cessão de direitos aquisitivos relativos ao bem imóvel e outras avenças de Inbrands pelo valor de R\$ 5.965, a ser pago em 5 parcelas, onde duas parcelas foram pagas no decorrer de 2015 no valor de R\$ 2.310, e duas parcelas em 2016, no valor de R\$ 2.410. O saldo remanescente será liquidado em 2017.

Em 24 de maio de 2016 o Fundo assinou o aditamento do contrato de promessa de cessão de direitos aquisitivos onde é previsto a antecipação da data de pagamento para 24 de maio de 2016 no valor de R\$ 2.900 aplicando-se um desconto de R\$ 554. O saldo remanescente no valor de R\$ 200 o qual será atualizado pelo CDI e deverá ser pago até o dia 04 de junho de 2017.

O saldo a receber está assim demonstrado:

<i>Descrição</i>	<i>Saldo em 31/12/2015</i>	<i>Recebimento</i>	<i>Desconto</i>	<i>Atualização</i>	<i>Saldo em 31/12/2016</i>
Inbrands	3.655	(2.900)	(555)	17	217
<b>Total</b>	<b>3.655</b>	<b>(2.900)</b>	<b>(555)</b>	<b>17</b>	<b>217</b>

## 7. Benfeitorias em imóveis de terceiros

Os Investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

<b>Descrição</b>	<b>Ref</b>	<b>Taxa</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Projeto Fedex	(a)	11,25%	20.635	20.635
Projeto Comil	(b)	6,63%	<u>59.313</u>	<u>59.313</u>
<b>Total Custo</b>			<b>79.948</b>	<b>79.948</b>
Impartment			(190)	-
Depreciação			<u>(21.462)</u>	<u>(15.721)</u>
<b>Imobilizado Líquido</b>			<b>58.296</b>	<b>64.227</b>

### Movimentação do período

<i>Descrição</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Impartment</i>	<i>Movimentação</i>	<i>31/12/2015</i>
<i>Projeto Fedex</i>	11.298	-	(1.808)	13.106
<i>Projeto Comil</i>	46.998	(190)	(3.933)	51.121
<b>Total</b>	<b>58.296</b>	<b>(190)</b>	<b>(5.741)</b>	<b>64.227</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

### (a) = Projeto Fedex

Locatário	Fedex. (Prazo de locação = 121 meses)
Empreendimento	Projeto Build-to-Suit - Fedex
Início de locação	03 de janeiro de 2012
Término de locação	31 de março de 2023
Endereço	Rua Antônio Utrilla, s/ nº, Parque Industrial de Cumbica, Município de Guarulhos, São Paulo
Metragem	Área total = 46.014,07 m2 / Área construída = 17.000,00 m2
Estágio	Concluída
Características	Galpão de logística - Cross Docking
Valor líquido do bem	R\$ 11.298
CDUS Líquida	R\$ 3.833
Valor de mercado (*)	R\$ 20.434.

(\*)O valor de mercado dos investimentos foram calculados com base no desconto do fluxo de recebíveis para saída dos ativos a um "cap rate" de 10%. O cálculo foi elaborado com data base de 31 de dezembro de 2016, pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A..

### (b) = Projeto Comil

Locatário	Comil Ônibus S.A. (Prazo de locação = 180 meses)
Início de locação	30 de novembro de 2013
Término de locação	31 de dezembro de 2028
Empreendimento	Projeto Build-to-Suit – Comil Ônibus S.A
Endereço	Rua Alberto Parenti, nº 1.382, Distrito Industrial, Erechim, Rio Grande do Sul.
Metragem	Área total = 210.405 m2 / Área construída = 30.853 m2
Estágio	Concluída
Características	Fábrica de ônibus
Valor líquido do bem	R\$ 46.998
CDUS, líquida	R\$ 942

## 8. Direito de uso de superfície

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Projeto Fedex (a)	7.000	7.000
Projeto Comil (b)	1.184	1.184
<b>Total</b>	<b>8.184</b>	<b>8.184</b>
Depreciação acumulada	(3.410)	(2.718)
<b>Líquida</b>	<b>4.774</b>	<b>5.466</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

<i>Direito de Uso de Superfície</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Movimentação</i>	<i>31/12/2015</i>
<i>Projeto Fedex (a)</i>	3.833	(613)	4.446
<i>Projeto Comil (b)</i>	942	(78)	1.020
<b>Total</b>	<b>4.775</b>	<b>(691)</b>	<b>5.466</b>

### (a) Projeto Fedex

Em 16 de setembro de 2011, o Fundo adquiriu o direito real de superfície, assumindo neste ato, a posse com o propósito específico de prover o desenvolvimento, implementação e construção do empreendimento imobiliário consistente na construção do Galpão de logística - Cross Docking e cumprir todos os termos e condições constantes do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças firmado em 03 de novembro de 2010 com a Rodoviário Ramos. O contrato de locação com a Rodoviário Ramos foi rescindido em fevereiro de 2013. Em março de 2013 um novo contrato foi negociado com a empresa Rapidão Cometa Logística e Transporte S/A, prorrogando o prazo de locação para 31 de março de 2023, e com isso foi reajustado as condições de amortização.

### (b) Projeto Comil

Em 28 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu o direito real de superfície no valor de R\$ 1.184, assumindo neste ato, a posse com o propósito específico de prover o desenvolvimento, implementação e construção do empreendimento imobiliário consistente na construção da unidade fabril.

## 9. Adiantamento de aluguéis

O Fundo mantém contratos de aluguéis, visando operações do tipo “built-to-suit”, que se referem a construções de prédios em terrenos previamente determinados, com características específicas para locação.

Com base nesses contratos de aluguéis, o Fundo efetuou a cessão de direito de créditos para a RB Capital Companhia de Securitização e RB Capital Securitizadora S.A., devidamente formalizado em Contrato.

Os créditos são liberados após a assinatura do contrato. No decorrer da construção dos empreendimentos os valores recebidos foram registrados nas demonstrações contábeis na rubrica de “Adiantamento de Aluguéis”. O reconhecimento dessas transações é registrado como “Receita de Aluguel”.

O saldo de cessão de crédito é corrigido de acordo com a remuneração líquida obtida com a aplicação financeira de baixo risco de crédito e com remuneração equivalente às taxas médias de mercado.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Os valores recebidos foram registrados nas demonstrações contábeis na rubrica de “Adiantamento de aluguéis”.

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Projeto Fedex (a)	16.208	18.801
Projeto Anhanguera (b)	28.712	31.363
Projeto Comil (c)	47.941	51.936
<b>Adiantamento de valores de aluguéis (cessão de crédito)</b>	<b>92.861</b>	<b>102.100</b>
Circulante	9.239	9.239
(Não circulante	83.622	92.861
a		
)		

### (a) Projeto Fedex

Principal cedido	R\$ 43.540
Taxa de desconto	8,90% a.a.
Prazo	132 meses
Total de desconto	R\$ 14.657
Líquido de cessão	R\$ 28.883
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas da RB Commercial.

### (b) Projeto Anhanguera

Principal cedido	R\$ 61.285
Prazo	180 meses
Total de desconto	R\$ 25.108
Líquido de cessão	R\$ 36.177
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel
Condições resolutivas	Rescisão do Contrato de Locação Atípica, o não pagamento do valor da cessão pela Securitizadora.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

### (c) Projeto Comil

Principal cedido	R\$ 107.366
Prazo	180 meses
Total de desconto	R\$ 43.382
Líquido de cessão	R\$ 63.984
Garantias	Penhor de quotas até o efetivo registro da Alienação Fiduciária do Terreno
Condições resolutivas	Rescisão do Contrato de Locação Atípica, o não pagamento do valor da cessão pela Securitizadora.

## 10. Transações com partes relacionadas

O Fundo realizou a compra de 13 certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série emitidas pela RB Capital Companhia de Securitização que é parte relacionada da cotista.

A RB Capital Companhia de Securitização efetuou também a cessão de direito de créditos para o Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 9.

## 11. Emissão e resgate de cotas

### (a) Emissões

Por proposta do administrador, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 8º do regulamento do Fundo, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas 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- FII**

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

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

Em 28 de dezembro de 2015, o Fundo deliberou a quarta emissão de cotas composta de 112.946 ações no valor de R\$ 32.000. As cotas encontram-se pendentes de integralização.

Em 23 de fevereiro de 2016, houve a subscrição de 16.536 cotas no valor de R\$ 4.685.

Em 01 de junho de 2016, houve a comunicação do encerramento da 4ª emissão de cotas com o cancelamento de 94.410 ações no valor de R\$ 27.315. Sendo subscritas 16.536 cotas de um total de 112.946 cotas ofertadas.

### **(b) 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 quotistas.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 houve amortização de cotas no montante de R\$ 2.900.

## **12. Patrimônio líquido**

O valor patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2016 é R\$ 19.162 que está representado por 68.613 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 0,28.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

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

<u>Período/exercício</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
01/09/2016 a 31/12/2016	(19,56)
01/01/2016 a 31/08/2016	35,60
01/01/2015 a 31/12/2015	(45,67)

### 13. 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.

#### Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Base de cálculo – Fluxo de caixa líquido	(8)	(880)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-	-

O Fundo apresentou caixa líquido das atividades operacionais negativa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 e por isso não houve distribuição de caixa.

#### Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 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 n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

### 14. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração é devida uma taxa de R\$ 6,25 por mês atualizada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e uma taxa de R\$ 1 pelos serviços de gestão. O administrador poderá cobrar taxas extras para serviços adicionais, que não ocorreram no período. As despesas com auditoria das demonstrações contábeis, 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.

<u>Período/exercício</u>	<u>Taxa de administração</u>	<u>% sob PL médio</u>
01/09/2016 a 30/12/2016	(16)	0,82
01/01/2016 a 31/08/2016	(80)	0,43
01/01/2015 a 31/12/2015	(101)	0,09

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

### 15. Receita de alugueis

As receitas de alugueis estão assim demonstradas:

<u>Receita de alugueis</u>	<u>01/09/2016 a 31/12/2016</u>	<u>01/01/2016 a 31/08/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
FedexF	1.959	3.751	5.240
Inbrands	-	-	1.761
Comil	3.423	4.725	7.151
Projeto Faculdade Anhanguera	1.754	3.363	4.680
<b>Total</b>	<b>7.136</b>	<b>11.839</b>	<b>18.832</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII**  
(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

## 16. Despesas administrativas

Descrição	01/09/2016 a 31/12/2016	% PL	01/01/2016 a 31/08/2016	% PL	31/12/2015	% PL
Serviço prestados por pessoas jurídicas	(16)	0,08%	(50)	0,28%	(160)	1,09%
Taxa de fiscalização CVM	(3)	0,02%	(7)	0,04%	(7)	0,05%
Fiduciárias, escrituração e custódia	(15)	0,08%	(6)	0,03%	(9)	0,06%
Cartório	-	0,00%	(1)	0,01%	(7)	0,05%
Demais despesas	(14)	0,07%	(17)	0,10%	(55)	0,37%
<b>Total</b>	<b>(48)</b>		<b>(81)</b>		<b>(238)</b>	

## 17. Despesas e receitas financeiras

Despesas Financeiras	01/09/2016 a 31/12/2016	% PL	01/01/2016 a 31/08/2016	% PL	31/12/2015	% PL
Despesas bancárias	-	-	-	0,00%	(1)	0,01%
Despesas com juros	7	0,04%	(101)	0,56%	-	0,00%
Encargos com cessão de crédito	(4.056)	-21,17%	(5.680)	31,42%	(9.334)	63,51%
<b>Total</b>	<b>(4.049)</b>		<b>(5.781)</b>		<b>(9.335)</b>	

Receitas Financeiras	01/09/2016 a 31/12/2016	% PL	01/01/2016 a 31/08/2016	% PL	31/12/2015	% PL
Aplicação financeira	82	0,43%	13	0,07%	66	0,45%
Atualização monetária	289	1,51%	527	2,91%	17	0,12%
<b>Total</b>	<b>371</b>		<b>540</b>		<b>83</b>	

## 18. Outras receitas e despesas

Outras receita	01/09/2016 a 31/12/2016	01/01/2016 a 31/08/2016	31/12/2015
Adiantamento de aluguéis (a)	-	-	22.705
Propriedade para investimento – custo (a)	-	-	(25.624)
Valor da cessão de direitos (a)	-	-	5.965
Desconto por antecipação (Nota Explicativa nº 6)	-	(555)	-
<b>Total</b>	<b>(165)</b>	<b>(555)</b>	<b>3.046</b>

a) Vide nota explicativa nº 6.

## Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

### 19. Seguros dos imóveis

O contrato de locação dos imóveis determina a contratação de seguros dos ativos por seguradoras de primeira linha e idôneas. Esses contratos são de inteira responsabilidade do locatário.

Projeto	Beneficiário	Tipo de cobertura
Comil	Fundo	Perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, em valor equivalente ao valor da reconstrução do imóvel. Valor do aluguel durante o período de reconstrução da Edificação no Imóvel, limitado a um período de 24 (vinte e quatro) meses.
Rapidão Cometa	Fundo	Perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, em valor equivalente ao valor da reconstrução do imóvel. Valor do aluguel durante o período de reconstrução da Edificação no Imóvel, limitado a um período de 24 (vinte e quatro) meses.
Anhanguera	Fundo	Seguro Patrimonial - propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição dos mesmos no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização no montante inicial de R\$35.550. Seguro de perda de receitas - prever, até o término do prazo da locação, uma indenização máxima correspondente a 12 (doze) meses de alugueis.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria, portanto, não foram revisadas pelos auditores independentes.

### 20. Fatores de riscos

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta riscos que devem ser analisados. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo fundo de investimento imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo.

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

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Imóveis, fração de Imóveis ou direitos relacionados a Imóveis, representados pelos Empreendimentos, a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo uniforme e não individualizado.

### **20.1 Riscos relacionado à liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. 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, correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas.

### **20.2 Riscos relativos à rentabilidade**

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 gestão e performance 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 da exploração comercial dos Empreendimentos ou direitos decorrentes de Empreendimentos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e a constituição do fundo de reservas.

### **20.3 Riscos relativos à inadimplência**

Os investimentos administrados pelo fundo estão sujeitos ao risco de inadimplência por parte dos locatários dos imóveis dos projetos desenvolvidos e por parte dos emissores de aplicações financeiras. Existe ainda o risco de não haver a prestação de um serviço em contrapartida a um pagamento adiantado.

O fundo procura sempre atrelar garantias às operações e procura diversificar suas aplicações financeiras em diferentes emissores e de alta qualidade creditícia. Além disso, o fundo procura relacionar-se com prestadores de serviço de comprovada qualidade.

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

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

### **20.4 Riscos relativos a fatores de mercado**

O fundo realiza aplicações financeiras que podem estar sujeitas a riscos de mercado como taxas de juros e índices de preços. Além disso, alguns fatores econômicos podem impactar o custo dos projetos e, conseqüentemente, a rentabilidade dos fundos. Com o intuito de mitigar esse fator de risco, o cenário econômico e as perspectivas do mercado imobiliário são monitorados, sendo possível que sejam antecipadas eventuais dificuldades do mercado e que sejam tomadas decisões a fim de proteger os seus investimentos.

### **21. Demandas judiciais**

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

### **22. Divulgação das informações**

As demonstrações contábeis serão arquivadas na CVM pela administradora do Fundo, Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

### **23. Negociação das cotas**

A negociação das Cotas é permitida exclusivamente na bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

### **24. Custódia de títulos e operações da carteira**

As atividades de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A. (anteriormente denominado Banco Petra S.A.).

A atividade de gestão é prestada pela RB Capital Asset Management Ltda.

### **25. Informações adicionais**

#### **a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, contratou a Pemon Auditores Independentes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV- FII**

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

**b) Diretor e contador**

O Diretor e a Contadora responsáveis pelas demonstrações contábeis são:

Ricardo Augusto Meira Pedro  
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira  
Contadora CRC PR-065.476/O-0

----- XX -----