

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento

Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24 – Administrado pela
Intrader Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Em 31 de dezembro de 2020
com Relatório dos Auditores Independentes

Toda nova **conquista** começa com um **próximo passo**.

Blumenau, SC

Rua Itapiranga, Nº 233, Sala 17
CEP 89036-230 Tel: +55 (47) 3288.1979

Curitiba, PR

Rua Pasteur, Nº 463, 13º Andar
CEP 80250-104 Tel: +55 (41) 2101.1690

São Paulo, SP

Av. Brigadeiro Faria Lima, Nº 3144
CEP 01451-001 Tel: +55 (11) 3568.2868

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24 - Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3-10
Balanço patrimonial	11
Demonstração do resultado do exercício	12
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método indireto	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15-44

Relatório dos **Audidores Independentes** sobre as **Demonstrações Financeiras**

Ao cotista e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma 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 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.

Ênfases

Execução de garantia de CRI

Conforme N.E nº 5, o Fundo possui investimentos em Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, no montante de R\$ 7.274 mil, representando 15,68% do seu patrimônio líquido. Como descrito na N.E, houve execução da garantia deste CRI, a qual ainda está em processo de liberação para venda. Chamamos a atenção para o fato de que o valor de realização deste investimento é dependente da venda da garantia, e poderá ser diferente do apresentado. Nossa opinião não contém modificação em função deste assunto.

Transferência de administração

Conforme nota explicativa nº 27, em 30 de julho de 2021 houve deliberação pela substituição da atual administradora do Fundo, a partir da abertura de 02 de agosto de 2021. Nossa opinião não contém modificação em função deste assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o exercício.

Além do assunto descrito na seção “ênfase”, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

- **Valor justo das propriedades para investimento**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como conduzimos o PAA em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

Resultado dos procedimentos de auditoria executados

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

- **Receita de antecipação de aluguéis**

O Fundo possui contratos de aluguéis referentes a operações do tipo "Built-to-suit". Para o custeio da construção e preparo desses imóveis, o Fundo cede à uma Companhia Securitizadora o fluxo futuro de aluguéis oriundos dos contratos

de locação, que, por sua vez, emite títulos de dívida cujo lastro é o referido fluxo. Os recursos financeiros a valor presente são disponibilizados ao Fundo quando da securitização o qual faz o reconhecimento contábil como uma receita antecipada no período da relação contratual de aluguel. O Fundo monitora, por meio dos controles da securitizadora, os recebimentos e o histórico da carteira e caso ocorra a inadimplência, medidas administrativas são executadas, podendo ser acionada a garantia. Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía R\$ 18.111 mil reconhecidos como Receitas Antecipadas de Aluguéis.

Como conduzimos o PAA em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise do contrato de cessão dos recebíveis; e (iii) avaliação e recálculo dos termos contratuais para validar a apropriação da receita de aluguéis.

Resultado dos procedimentos de auditoria executados

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os critérios de registro e mensuração dos ativos estão sendo atendidos em sua maioria, e que o resultado dos demais testes e verificações mencionados acima foram considerados apropriados para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas nas demonstrações financeiras como um todo.

Outros assuntos

Auditoria de valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram seu relatório em 03 de novembro de 2020, sem modificação de opinião.

Reemissão do relatório de auditoria

Anteriormente, examinamos as demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, sendo que emitimos relatório de auditoria em 20 de julho de 2021, com a seguinte base para abstenção de opinião: *“Até a data de emissão deste relatório, não recebemos documentação suficiente acerca dos ativos e passivos do Fundo, impossibilitando a avaliação adequada dos investimentos, do resultado e do seu*

patrimônio líquido. Como consequência, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para conclusão quanto à adequação do saldo dos investimentos e da apresentação das notas explicativas, bem como, sobre eventuais distorções que pudessem afetar as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020.”. Em decorrência do recebimento de documentações acerca dos ativos e passivos do Fundo, estamos reemitindo nosso relatório de auditoria sobre o exame das demonstrações financeiras em substituição ao relatório retro mencionado.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 investimentos imobiliários 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 Administradora do Fundo 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação

podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau-SC, 04 de novembro de 2021.



Next Auditores Independentes

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	31.12.2020 (reapresentado)	% sobre o Patrimônio Líquido	31.12.2019	% sobre o Patrimônio Líquido
Circulante		7.558	16,29	11.928	58,85
Caixa e equivalentes de caixa	4	284	0,61	5.628	27,77
Títulos e valores mobiliários	5	7.274	15,68	6.300	31,08
Não circulante		58.000	125,01	89.542	441,76
Propriedade para Investimento		58.000	125,01	34.371	169,57
Imóveis acabados	6	58.000	125,01	34.371	169,57
Outros direitos reais		-	-	55.171	272,19
Benfeitorias em imóveis de terceiros		-	-	54.465	268,71
Direito de uso de superfície		-	-	706	3,48
Total do ativo		65.558	141,30	101.470	500,61
Passivo					
Circulante		10.288	22,17	9.266	45,71
Fornecedores		1.049	2,26	27	0,13
Adiantamento de aluguéis	9	9.239	19,91	9.239	45,58
Não circulante		8.872	19,12	71.935	354,90
Adiantamento de aluguéis	9	8.872	19,12	45.480	224,38
Adiantamento da venda do ativo	10	-	-	26.455	130,52
Patrimônio líquido	13	46.398	100,01	20.269	100,00
Quotas integralizadas		6.017	12,97	2.689	13,27
Lucros acumulados		40.381	87,04	17.580	86,73
Total do passivo e do patrimônio líquido		65.558	141,30	101.470	500,61

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>Notas</u>	<u>2020</u> <u>(Reapresentado)</u>	<u>2019</u>
Propriedades para investimento		53.441	15.317
Receitas de aluguéis	16	11.341	29.517
Depreciação/Amortização		-	(4.818)
Avaliação ao valor justo de ativos	6	23.629	-
Resultado de negociação	7	18.471	(9.382)
Outros ativos financeiros		589	-
Receitas financeiras	18	589	-
Despesas		(11.262)	(14.047)
Despesas administrativas	17	(361)	(2.019)
Despesa de taxa de administração	15	(237)	(179)
Despesas financeiras	18	(10.664)	(11.849)
Resultado líquido do exercício		42.768	1.270
Quantidade de quotas em circulação		82,90	70,52
Lucro líquido por quota		516	18

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 15.489.568/0001-95)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social integralizado	Lucros/prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2018	2.263	16.309	18.572
Emissão de cotas	426	-	426
Lucro do exercício	-	1.271	1.271
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.689	17.580	20.269
Emissão de cotas	3.328	-	3.328
Amortização de cotas	-	(19.967)	(19.967)
Lucro do exercício	-	42.768	42.768
Saldo em 31 de dezembro de 2020	6.017	40.381	46.398

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO INDIRETO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2020 (Reapresentado)	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	42.768	1.270
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(-/+) Outras receitas/despesas	-	72
(+) Depreciação/amortização	-	4.818
(-) Receita de aluguéis	(11.341)	(17.667)
(-) Receitas financeiras	(589)	-
(-) Avaliação ao valor justo	(23.629)	-
(+) Adiantamento de venda do ativo	-	26.455
(=) Resultado ajustado	7.209	14.948
(Aumento) em títulos e valores mobiliários	(974)	-
Redução/(aumento) em outros direitos reais	67.101	(4.818)
(Redução) em adiantamento de aluguéis e venda de ativos à pagar	(63.063)	-
Aumento/(redução) em fornecedores a pagar	1.022	(3)
(=) Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	11.295	10.127
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas	3.328	426
Amortização de quotas	(19.967)	-
(=) Caixa líquido (consumido)/gerado nas atividades de financiamento	(16.639)	426
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5.344)	10.553
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.628	14
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	284	5.628
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5.344)	5.614

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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 apresentadas são referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2020.

Reapresentação das demonstrações do resultado

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo revisitou as demonstrações do resultado apresentadas. Dessa forma a composição do resultado de 31 de dezembro de 2020 está sendo reapresentada para que, dessa forma, sejam comparáveis.

Composição do resultado do exercício	Conforme apresentado anteriormente 31.12.2020	Varição	Reapresentação 31.12.2020
Propriedades para investimento	53.441	-	53.441
Receitas de aluguéis	47.816	(36.475)	11.341
Depreciação/Amortização	(12.303)	12.303	-
Avaliação ao valor justo de ativos	-	23.629	23.629
Resultado de negociação	17.928	543	18.471
Outros ativos financeiros	1.072	(483)	589
Receitas financeiras	589	-	589
Outras receitas	483	(483)	-
Despesas	(11.262)	-	(11.262)
Despesas administrativas	(361)	-	(361)
Despesa de taxa de administração	(237)	-	(237)
Despesas financeiras	(10.664)	-	(10.664)
Resultado líquido do exercício	43.251	(483)	42.768

(*)

(*) Montante de R\$ 483 foi ajustado contra a amortização ocorrida no montante de R\$ 19.967 mil e que antes estava sendo apresentada por R\$ 20.450.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros 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 aluguéis é reconhecida

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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”)

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

3.9 Direito de uso de superfície Cessão de Direito de Uso (CDU's)

O intangível é originado pela Cessão de Direito de Uso (CDU) 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.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A carteira de ativo é composta pela conta movimento.

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Bancos conta movimento	284	5.628
Total	284	5.628

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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 oriundos do contrato de financiamento imobiliário, que tem como objeto a aquisição direta ou indireta do Empreendimento a ser desenvolvido através de incorporação imobiliária na cidade de Porto Alegre (RS), com correção pela variação do IPCA acrescido de 6,00% ao ano (CRI OAS) e pagamento no vencimento em 30 de maio de 2019.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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.

Em 17 de fevereiro de 2020 houve a aquisição de 2 certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série emitidas pela RB Capital Companhia de Securitização.

As garantias são as seguintes:

- a) Cessão fiduciária de recebíveis;
- b) Alienação fiduciária de quotas;
- c) A cessão do direito de exercício da garantia;
- d) Regime fiduciário e consequente constituição do patrimônio separado.

Houve a execução da garantia da alienação fiduciária de quotas da SPE que possui o terreno com projeto residencial, tal terreno está em processo de venda, para arcar com o saldo do CRI.

Em 20 de março de 2015 foi emitido Relatório de Valoração pela “CBRE Consultoria do Brasil Ltda.”, a qual precificou o valor do imóvel objeto de negociação em R\$ 79.860, e R\$ 63.890 considerando venda forçada, através de método comparativo direto de dados do mercado.

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Aquisição	Recebimento	Pagamentos	Impairment	Saldo em 31/12/2019
CRI OAS	7.274	974	-	-	-	6.300
Total	7.274	974	-	-	-	6.300

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

6.1 Imóveis acabados - movimentação do exercício

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

vendedora desde que concomitantemente a aquisição, fosse alugado o imóvel pelo prazo de 15 anos de acordo com as condições definidas entre as partes no contrato de compra e venda, assinado na data acima.

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 35.550, sendo pago a vendedora R\$ 10.665 em 28 de setembro de 2012 e a segunda parcela de R\$ 24.885, paga em março de 2013. Com a aquisição do imóvel, ocorreram custos com: ITBI, escritura, advogados, que se incorporaram ao valor do imóvel R\$ 2.140.

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

Em 31 de dezembro de 2016 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 a exercícios anteriores).

O valor justo da propriedade para investimento foi determinado por meio de avaliação interna (RB Capital S.A.).

O método de avaliação de imóvel que foi utilizado é o Método da Capitalização da Renda recomendado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), em sua Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do ano de 2011, conforme as prescrições da ABNT NBR 14653-4:2011, para empreendimentos de base imobiliária, em situações em que não é possível aplicação do método comparativo direto.

A taxa mínima de atratividade, conforme ABNT NBR 14653-4:2011 é estabelecida em função de investimento alternativo existente no mercado de capitais, além dos riscos do negócio em questão.

Considerando-se esses fatores, em especial, a localização do imóvel, estabeleceu-se como taxa mínima de atratividade real para este negócio 10,11% a.a.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

Em 31 de dezembro de 2017 o fluxo de recebíveis avaliou o imóvel no valor de R\$ 35.697 e assim o Fundo reconheceu a desvalorização de R\$ 5.374 no resultado do exercício (perda de R\$ 2.877 referente a exercícios anteriores).

Em 31 de dezembro de 2018 o fluxo de recebíveis avaliou o imóvel no valor de R\$ 34.371 e assim o Fundo reconheceu a desvalorização de R\$ 1.325 no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2019 o imóvel continua avaliado no valor de R\$ 34.371 e assim o Fundo não reconheceu nenhum resultado no exercício findo em 2019.

Em 18 de dezembro de 2020 foi emitido Laudo de Avaliação ao Valor Justo pela “Engebanc Ltda.”, com data base em 11 de dezembro de 2020, avaliando o imóvel em R\$ 58.000, utilizando-se do método de Fluxo de Caixa Descontado, considerando uma taxa de desconto de 11,00% e perpetuidade de 10,00%. Assim o Fundo reconheceu a valorização de R\$ 23.629 no resultado do exercício.

Seguem as informações referentes a operação do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) atrelado ao referido projeto.

6.1.2 Projeto Faculdade Anhanguera (Academia Paulista Anchieta) – CRI 81

Características: a Anhanguera vendeu o imóvel para o Fundo, que por sua vez indicou o Fundo para assumir seus direitos e obrigações decorrentes da compra e venda.

Quantidade:133

Emissão: 07/12/2012

Vencimento: 07/11/2027

Valor: R\$ 44.808

O Fundo celebrou contrato atípico de locação com a Anhanguera. O Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes do contrato de locação à RB Capital.

A RB Capital emitiu série de CRIs lastreada nos créditos imobiliários e contratou o Coordenador Líder para distribuição dos CRIs no mercado de capitais.

Com os valores arrecadados com a distribuição, a RB Capital efetuou o pagamento pelo valor de cessão à vista.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

Garantias: Fiança Corporativa | Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.

Agente fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Rating: Agência Standard & Poor' – Nota: brAA+(sf) em 13 de julho de 2018.

Monitoramento: seguro patrimonial para reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior em prazo de 12 meses e seguro de perda de receitas de locação para prever cobertura de perda dos aluguéis com indenização máxima a 12 aluguéis.

Status: Adimplente

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Baixa	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2019
Projeto Faculdade Anhanguera (Academia Paulista Anchieta) (*)	58.000	-	23.629	34.371
Total	58.000	-	23.629	34.371

(*) O referido imóvel encontra-se situado na Av. Doutor Rudge Ramos, 1.501, São Bernardo do Campo e possui uma área construída total de 23.770,75m². A referida obra encontra-se concluída.

7. BENFEITORIAS EM IMÓVEIS DE TERCEIROS

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

Descrição	Ref	Taxa	31/12/2020	31/12/2019
Projeto Comil	(a)	6,63%	-	59.313
Projeto Benteler	(b)		-	14.900
Terreno Água Branca			-	4.340
Total Custo			-	78.553
<i>Impairment</i>			-	(167)
Depreciação			-	(23.921)
Imobilizado líquido			-	54.465

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

7.1 Movimentação do exercício

Descrição	31/12/2020	Investimentos	Baixa	31/12/2019
Projeto Comil	-	-	(35.392)	35.392
Projeto Benteler	-	30.886	(45.786)	14.900
Impairment	-	-	167	(167)
Total	-	-	(50.124)	50.124

7.1.1 (a) = 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 m ² / Área construída = 30.853 m ²
Estágio	Concluída
Características	Fábrica de ônibus
Valor líquido do bem	R\$ 39.324
CDUS, líquida	R\$ -

Seguem as informações referentes a operação do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) atrelado ao referido projeto.

Projeto Comil foi baixado pelo valor registrado na carteira, com a respectiva depreciação, decorrente da venda do ativo em 30 de novembro de 2020.

7.1.2 Projeto Comil – CRI 82 e 84

Características: o Fundo Imobiliário celebrou contrato atípico de locação, modalidade *Build-to-suit* com a Comil, sob o qual se comprometeu a construir o imóvel e a Comil a locá-lo.

O Fundo Imobiliário cedeu os créditos imobiliários decorrentes da locação à RB Capital.

A RB Capital emitiu série de CRIs lastreada nos créditos imobiliários e contratou o Coordenador Líder para distribuição dos CRI's no mercado de capitais.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

Com os valores arrecadados com a distribuição, a RB Capital efetuou o pagamento pelo valor de cessão à vista.

Garantias: alienação fiduciária de bens imóveis

Agente fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Rating: não se aplica

Monitoramento: não se aplica

Status: rescisão antecipada do contrato de locação pela devedora sem que tenha ocorrido o pagamento da indenização devida nos termos da cláusula 19ª do Contrato de Locação.

Desta forma, o CRI está inadimplente com os valores devidos a título de juros e amortização desde julho de 2016.

O locatário entregou o imóvel e o mesmo foi dado em garantia para a operação de securitização e poderá ser executado, por isso o Fundo reconhece o valor da operação como zero.

7.1.4 (b) = Projeto Benteler

Locatário	Benteler (Prazo de locação = 120 meses)
Início de locação	01 de junho de 2020
Término de locação	31 de maio de 2030
Empreendimento	Projeto Build-to-Suit – Benteler
Endereço	Rodovia BR 101, s/n, área 11 Loteamento Polo Empresarial VTO, Município de Igarassu – PE
Metragem	Área total = 33.582,76 m ² / Área construída = 15.135,18 m ²
Estágio	Em obras
Características	Galpão Industrial
Valor líquido do bem	R\$ 14.900
CDUS, líquida	R\$ -

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo investiu na obra do Projeto Benteler, o montante de R\$ 50.311 e em 30 de junho de 2020, o ativo foi vendido e baixado por R\$ 68.782, gerando um resultado de R\$ 18.471.

7.1.5 (c) = Terreno Água Branca

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Aquisição	Baixa	Impairment	Saldo em 31/12/2019
Terreno Água Branca	-	362	(4.702)	-	4.340
Total	-	362	(4.702)	-	4.340

Em 26 de julho de 2019 o Fundo adquiriu o terreno no qual se encontra localizado no Município de Igarassu, Estado de Pernambuco, consistente na Ara 1-1-situada na Via Principal 02, zona industrial de Igarassu, com área de terreno de 33.582,25 m2 caracterizado na matrícula 20.722. Estas informações encontram-se no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com operação Imobiliária e outras avencas firmado em 23 de outubro de 2019.

Valor do imóvel foi baixado decorrente da venda do ativo em 30 de junho de 2020.

8. DIREITO DE USO DE SUPERFÍCIE

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Projeto Comil (a)	-	1.184
Total	-	1.184
Depreciação acumulada	-	(478)
CDUS Saldo líquido	-	706

Direito de uso de superfície	31/12/2020	Movimentação	31/12/2019
Projeto Comil (a)	-	(706)	706
Total	-	(706)	706

8.1 (a) 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

desenvolvimento, implementação e construção do empreendimento imobiliário consistente na construção da unidade fabril. O prazo de amortização é de 181 meses pela taxa de 6,63% ao ano.

O direito de uso foi baixado decorrente da venda do ativo em 30 de novembro de 2020 pelo valor registrado na carteira.

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.

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

Descrição	2020	2019
Projeto Anhanguera (b)*	18.111	20.761
Projeto Comil (c)*	-	33.958
Adiantamento de valores de alugueis (cessão de crédito)	18.111	54.719
Circulante	9.239	9.239
Não circulante	8.872	45.480

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

*As informações referentes aos CRIs estão detalhadas nas Notas Explicativas nº 06 e 07.

10. ADIANTAMENTO DE VENDA DO ATIVO

O Fundo recebeu o montante de R\$ 26.455, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, antecipadamente à entrega do ativo do empreendimento industrial devidamente construído e locado à Benteler-Locatária, por meio de contrato de locação na sua modalidade *built-to-suit* firmado em 22 de julho de 2019, tendo a compradora, por sua vez, se obrigado a assumir a operação. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o passivo foi baixado decorrente da venda do ativo.

11. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

O Fundo realizou a compra de certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série emitidas pela RB Capital Companhia de Securitização que é parte relacionada da cotista conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.

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

Descrição	31.12.2020		31.12.2019	
	Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Taxa de administração	-	(237)	(33)	(178)
Total	-	(237)	(33)	(178)

12. EMISSÃO E RESGATE DE COTAS

12.1 (a) 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 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:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

- 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. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, houve emissão de 12.067,318792 cotas no valor de R\$ 3.328. Em 2019 houve emissão de 1.467,429972 cotas no valor de R\$ 427.

12.2 (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.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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 2020 foram amortizadas cotas do Fundo no valor de R\$ 20.450. Em 2019, não houve resgate ou amortização de cotas.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O valor patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2020 é R\$ 46.398 que está representado por 82.587,193456 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 561,813160 (valor expresso em Reais).

O valor patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2019 é R\$ 20.269 que está representado por 70.519,88 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 287,330132 (valor expresso em Milhares de Reais).

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

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
01/01/2020 a 31/12/2020	95,53
01/01/2019 a 31/12/2019	6,83

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

14. 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

14.1 Base de cálculo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve distribuição de resultados aos cotistas.

14.2 Tributação

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

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

15. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração é devida uma taxa de R\$ 10,13 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 exercício.

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.

Exercício	Taxa de administração	% sob PL	PL
01/01/2020 a 31/12/2020	(237)	0,51	46.398
01/01/2019 a 31/12/2019	(179)	0,88	20.269

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

16. RECEITA DE ALUGUÉIS

As receitas de aluguéis estão assim demonstradas:

<u>Receita de aluguéis</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Projeto Fedex	-	12.206
Projeto Comil	5.476	11.445
Projeto Faculdade Anhanguera	5.865	5.866
Total	11.341	29.517

17. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>% PL</u>
Serviço prestados por pessoas jurídicas	(125)	(0,27)	(1.623)	(8,01)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(0,02)	(11)	(0,05)
Demais despesas	(227)	(0,49)	(385)	(1,90)
Total	(361)	(0,78)	(2.019)	(9,96)

18. DESPESAS E RECEITAS FINANCEIRAS

<u>Despesas financeiras</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>% PL</u>
Encargos com cessão de crédito	(10.664)	(22,98)	(11.849)	(58,48%)
Total	(10.664)	(22,98)	(13.538)	(58,48%)

<u>Receitas Financeiras</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>% PL</u>
Aplicação financeira	589	1,27	-	-
Total	589	1,27	-	-

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

Projeto	Beneficiário	Tipo de cobertura
Comil	Fundo	Imóvel desocupado e sem seguro, sob responsabilidade do crizista. 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. O 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	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. O valor máximo de indenização é de R\$ 320.000.
Anhanguera	Fundo	

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

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

21. FATORES DE RISCOS

Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR e do GESTOR em colocar em prática a POLÍTICA DE INVESTIMENTO delineada neste 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

(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 na necessidade de realização de obras da 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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 do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(b) Riscos Tributários. A lei nº9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

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

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

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

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

(c) 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.

(d) 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

(e) 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.

(f) 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.

(g) Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

(h) 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.

(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.

22. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora.

23. DEMANDAS JUDICIAIS

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

24. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

25. CUSTÓDIA DE TÍTULOS E OPERAÇÕES DA CARTEIRA

As atividades de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pelo Intrader DTVM Ltda.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

26. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIAS

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 28 de fevereiro de 2019, foi aprovada a venda do direito real de superfície localizado na Rua Antonio Utrilla, nº 349 – Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, de que o Fundo é titular, atualmente de propriedade da sociedade RB Commercial Properties 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor global de R\$ 47.500 (valor expresso em Milhares de Reais).

Em 30 de maio de 2019 houve vencimento dos CRI's, conforme descrito no item 5 desta nota explicativa.

Conforme Ato do Administrador do Fundo realizado em 03 de junho de 2019, foi resolvido a substituição da Positiva Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A pela Intrader DTVM Ltda. como prestador de serviços de escrituração de cotas de Fundos.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 24 de julho de 2019, foi aprovada:

- (i) Autorização para que o Fundo adquira direito eventual de terreno de 33.582,25m² (trinta e três mil, quinhentos e oitenta e dois virgula vinte e cinco metros quadrados), localizado na Cidade de Igarassú, Estado de Pernambuco, objeto da matrícula nº 20.722 do Cartório de Registro de Imóveis de Igarassu, PE (“Imóvel”), onerado por meio de alienação fiduciária de imóveis, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, pelo vendedor, a saber, Água Branca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.583.165/0001-2, em favor da RB Capital S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.502.525/0001-32 (“RB Capital S.A.” e “Aquisição de Terreno Onerado”, respectivamente);
- (ii) Ratificação da celebração de instrumento particular de promessa de venda e compra de bem imóvel, na qualidade de promissário comprador, de terreno de 24.188,99 m² (vinte e quatro mil, cento e oitenta e oito, vírgula noventa e nove metros quadrados), localizado na Cidade de Igarassu, Estado de Pernambuco,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

objeto da matrícula nº 20.718 do Cartório de Registro de Imóveis de Igarassu, PE, como forma de viabilizar eventual solicitação de expansão do Empreendimento, conforme abaixo definido, pela Locatária, conforme abaixo definida, conforme previsto no Contrato de Locação BTS (termos abaixo definidos) (“Compromisso de Venda e Compra Expansão”);

- (iii) Ratificação da celebração pelo Fundo, na qualidade de locador e desenvolvedor, instrumento particular de contrato de locação de imóvel sob medida e outras avenças, locação formalizada na modalidade *built-to-suit*, para a construção de planta industrial, sob medida e de acordo com as necessidades específicas Benteler Sistemas Automotivos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.769/0001-00 (“Locatária”, “Empreendimento” e “Contrato de Locação BTS”, respectivamente);
- (iv) Autorização para que o Fundo celebre quaisquer documentos necessários e relativos ao desenvolvimento do Empreendimento, tais como contrato de construção, procurações, contrato de prestação de serviços, contrato de aquisição de materiais, entre outros (“Contratos Relativos ao Empreendimento”);
- (v) Autorização para que o Fundo celebre, na qualidade de cedente, instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças, como forma de ceder até a totalidade dos aluguéis e respectivos acessórios do Contrato de Locação BTS em favor da RB Capital S.A. (“Contrato de Cessão de Créditos”);
- (vi) A alteração da remuneração do prestador de serviço de administração, distribuição, controladoria e escrituração de R\$ 10.133,33 (dez mil cento e trinta e três reais e trinta e três centavos) para R\$ 14.021,87 (catorze mil e vinte e um reais e oitenta e sete centavos) (“Alteração da Taxa de Administração”);
- (vii) Autorize o Administrador e Gestor a praticarem e assinarem todos e quaisquer atos e documentos necessários para executar o quanto previsto nesta Assembleia, conforme poderes e funções atribuídas no regulamento do Fundo a cada um destes prestadores de serviços, incluindo, mas não se limitando, à alteração e consolidação do Regulamento, em decorrência da deliberação do item (vi) acima (“Prática de Atos”);

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 de julho de 2021, houve as seguintes deliberações:

- i) Substituição da atual administradora do Fundo, a INTRADER, pela FRAM DTVM, que assumirá as obrigações oriundas da atividade de administração e escrituração de cotas do Fundo a partir da abertura do dia 02 de agosto de 2021;
- ii) Destituir a Gestora, de forma que as atividades de gestão do fundo passarão a ser exercida pelo Novo Administrador, que cumulará as atividades de administração e gestão do Fundo;
- iii) 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\$ 16.639.691,67 (dezesesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil e seiscentos e noventa e um reais e sessenta e sete centavos), cuja a titularidade foi, na ocasião, integralmente entregue e transferida ao Cotista mediante dação em pagamento; e
- iv) Alterar a Razão Social do Fundo para “RB CAPITAL PATRIMONIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 de agosto de 2021, houve deliberação pela realização da 2ª emissão de cotas do Fundo.

28. 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 2019, contratou a Next Auditores Independentes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (REAPRESENTADO) E 2019

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

demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA

Dolores Aparecida de Faria Oliveira

Contadora CRC: 1SP 164555/O-2
