

**FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO  
PATRIMONIAL IV - FII**

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

Relatório dos Auditores Independentes às  
demonstrações contábeis 31 de dezembro de 2017

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV - FII**

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

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2017

### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	03
Balanço patrimonial.....	07
Demonstração dos resultados dos exercícios.....	08
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	09
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Quotistas e ao Administrador do

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

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

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 2017 e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício encerrado 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 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício encerrado 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 (CFC) 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 conforme descrito no contexto operacional mencionado na Nota Explicativa nº 01. As demonstrações contábeis 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 – fluxo de recebíveis de locação inadimplente

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 07, o imóvel mantido pelo Fundo decorrente da operação de *Build-to-Suit* denominado Projeto Comil, poderá ser executado pela instituição financeira detentora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), pois o imóvel é a garantia da operação de securitização do fluxo de alugueis, cuja a carteira de recebíveis administrada pela securitizadora apresenta inadimplência. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

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

**Risco de inadimplência no fluxo de aluguel:** conforme mencionado nas Notas Explicativas 01 e 19 o Fundo se caracteriza por um veículo com o propósito de realizar o desenvolvimento e a construção de imóveis sob medida, denominado operação de “*Build-to-Suit*”. Para o custeio desses imóveis, o Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação à uma securitizadora, que realiza a securitização do fluxo de aluguéis e entrega os recursos financeiros ao Fundo. Os recebíveis são liquidados pelo locatário do imóvel no prazo estipulado no contrato de locação. O Fundo monitora, por meio dos controles da securitizadora, os recebimentos e o histórico da carteira. Ocorrendo a inadimplência, medidas administrativas são executadas podendo ser acionada a garantia. Consideramos esse assunto significativo devido a relevância na operação, quanto a incerteza da liquidação do fluxo de alugueis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a construção/ativo registrado no Fundo.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, avaliar a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de alugueis ou execução de garantias. Avaliamos se há perdas a serem consideradas nos fluxos de recebíveis ou processo de execução de garantias. Adicionalmente, avaliamos se as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores envolvidos.

**Mensuração do valor justo da propriedade para investimento:** conforme mencionado na Nota Explicativa nº 06 o Fundo mantém propriedade para investimento contabilizados pelo valor justo que reflete as condições de mercado na data base do balanço. O valor justo das propriedades foi determinado internamente pelo gestor mediante ao modelo de fluxo de caixa descontado, que considera premissas do mercado, as quais são afetadas pelas expectativas e condições econômicas. Ganhos ou perdas apuradas nessa avaliação são registradas nas demonstrações contábeis no resultado do exercício em que foram gerados. Esse assunto foi considerado significativo pela sua criticidade de julgamento no processo de avaliação, pois contém premissas de mercado que podem oscilar significativamente.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros avaliar e testar os pressupostos e a metodologia utilizada na preparação dos fluxos de caixa, além da razoabilidade dos cálculos matemáticos incluídos na elaboração das planilhas e dados. Analisamos também se as divulgações estão em conformidade com as normas aplicáveis.

### **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, 30 de março de 2018.

**Pemom Auditores Independentes S.S.**  
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 Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 15.489.568/0001-95

### Balancos patrimoniais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em Milhares de Reais - R\$)

#### ATIVO

	Notas	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
<b>Circulante</b>		<b>6.537</b>	<b>43%</b>	<b>7.905</b>	<b>41%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	82	1%	147	1%
Títulos e valores mobiliários	5	6.413	42%	7.499	39%
Contas a receber	6	1	0%	217	1%
Impostos a compensar	-	41	0%	42	0%
<b>Não circulante</b>		<b>92.352</b>	<b>372%</b>	<b>104.125</b>	<b>329%</b>
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados	6	35.697	234%	41.055	214%
<b>Outros direitos reais</b>					
Benfeitorias em imóveis de terceiros	7	52.572	345%	58.296	304%
Direito de uso de superfície	8	4.083	27%	4.774	25%
<b>Total do ativo</b>		<b>98.889</b>	<b>649%</b>	<b>112.030</b>	<b>585%</b>

#### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
<b>Circulante</b>		<b>9.273</b>	<b>61%</b>	<b>9.246</b>	<b>48%</b>
Fornecedores	-	34	0%	7	0%
Adiantamento de aluguéis	9	9.239	61%	9.239	48%
<b>Não circulante</b>		<b>74.383</b>	<b>488%</b>	<b>83.622</b>	<b>436%</b>
Adiantamento de aluguéis	9	74.383	488%	83.622	436%
<b>Patrimônio líquido</b>	12	<b>15.233</b>	<b>100%</b>	<b>19.162</b>	<b>100%</b>
Quotas integralizadas		2.163	14%	2.163	11%
Lucro acumulados		13.070	86%	16.999	89%
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>98.889</b>	<b>649%</b>	<b>112.030</b>	<b>585%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

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

CNPJ: 15.489.568/0001-95

### Demonstrações dos resultados dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em Milhares de Reais - R\$, exceto lucro líquido por quota)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	15	22.259	18.975
Depreciação/amortização	7/8	(6.432)	(6.432)
Ajuste a valor justo	6/7	(5.374)	(166)
<b>Resultado líquido</b>	6	<b>10.453</b>	<b>12.377</b>
Outros ativos financeiros		<b>9</b>	<b>911</b>
Receitas financeiras	17	9	911
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(14.261)</b>	<b>(10.610)</b>
Despesas administrativas	16	(133)	(129)
Despesa de taxa de administração	14	(68)	(96)
Despesas financeiras	17	(14.060)	(9.830)
Outras receitas / despesas		-	(555)
<b>Resultado líquido do período/exercício</b>		<b>(3.799)</b>	<b>2.678</b>
<b>Quantidade de quotas em circulação</b>		<b>68.613</b>	<b>165.023</b>
<b>Lucro líquido por quota - Em Reais</b>		<b>(55)</b>	<b>16</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

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

CNPJ: 15.489.568/0001-95

**Demonstrações da mutação do patrimônio líquido dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016**  
**(Em Milhares de Reais - R\$)**

	NOTA	CAPITAL SOCIAL			LUCROS ACUMULADOS	TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		SUBSCRITO	A INTEGRALIZAR	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO		
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015</b>		<b>32.378</b>	<b>(32.000)</b>	<b>378</b>	<b>14.321</b>	<b>14.699</b>
AUMENTO DE CAPITAL	11	4.685	-	4.685	-	4.685
CANCELAMENTO DE COTAS NÃO SUBSCRITAS	11	(27.315)	27.315	-	-	-
AMORTIZAÇÃO DE CAPITAL	11	(2.900)	-	(2.900)	-	(2.900)
LUCRO DO EXERCÍCIO	-	-	-	-	2.678	2.678
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016</b>		<b>6.848</b>	<b>(4.685)</b>	<b>2.163</b>	<b>16.999</b>	<b>19.162</b>
DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS	-	-	-	-	(130)	(130)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	-	-	-	-	(3.799)	(3.799)
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017</b>		<b>6.848</b>	<b>(4.685)</b>	<b>2.163</b>	<b>13.070</b>	<b>15.233</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV

CNPJ: 09.150.967/0001-24

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

CNPJ: 15.489.568/0001-95

### Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em Milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Resultado líquido do período/exercício	7/8	(3.799)	2.678
Depreciações/amortizações	16/18	6.432	6.432
Reconhecimento da receita - aluguel antecipado	6	(9.239)	(9.239)
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimentos		5.358	166
Outras receitas		1.070	-
<b>DIMINUIÇÃO/AUMENTO DE IMÓVEIS DESTINADOS À RENDA</b>			
Adiantamento a fornecedores		-	-
Outras contas a receber		216	(1)
Clientes		-	(11)
Fornecedor a pagar		27	6
		<u>65</u>	<u>31</u>
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Títulos e valores mobiliários	5	-	(5.385)
Venda de propriedade para investimentos			3.449
		<u>-</u>	<u>(1.936)</u>
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Integralização de capital		-	1.785
Amortização de quotas		(130)	
		<u>(130)</u>	<u>1.785</u>
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
		<u>(65)</u>	<u>(120)</u>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		147	267
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO/PERÍODO		82	147
		<u>(65)</u>	<u>(120)</u>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(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.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía capital circulante líquido negativo de aproximadamente R\$ 2.735, em função, basicamente, do reconhecimento de passivo financeiro no valor de R\$ 9.239 (representado pelo adiantamento de alugueis securitizados). 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, o qual está alinhada com o mesmo prazo de locação.

#### **Mudança do Administrador**

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de quotistas realizada em 28 de agosto de 2017, o Fundo deliberou a troca do administrador da Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com efetivação a partir de 01 de setembro de 2017.

As demonstrações contábeis foram aprovadas e tiveram sua emissão autorizada pela Administração em 30 de março de 2018.

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

## **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 Mobiliários (CVM), consubstanciadas nas Instruções CVM nºs 472/08, 516/11 e 517/11.

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

## **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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

### **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 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- FII**  
(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

**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 principalmente por aplicações financeiras em cotas de fundo com liquidez imediata e com insignificante risco de mudança de valor.

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
Bancos conta movimento	82	-
Aplicações financeiras de liquidez imediata	-	147
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>147</b>

**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.

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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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.

Descrição	Saldo em 31/12/2016	Aquisição	Atualização	Pagamentos	Impairment	Saldo em 31/12/2017
CRI OAS	7.499	-	236	(5)	(1.317)	6.413
<b>Total</b>	<b>7.499</b>	<b>-</b>	<b>236</b>	<b>(5)</b>	<b>(1.317)</b>	<b>6.413</b>

## 6. Propriedades para investimento

### 6.1. Imóveis acabados - movimentação do exercício

Descrição	Saldo em 31/12/2016	Baixa	Impairment	Saldo em 31/12/2017
Projeto Faculdade Anhanguera (Academia Paulista Anchieta) (*)	41.055	-	(5.358)	35.697
<b>Total</b>	<b>41.055</b>	<b>-</b>	<b>(5.358)</b>	<b>35.697</b>

O referido imóvel encontra-se situado na Av. Doutor Rudge Ramos, 1.501, São Bernardo do Campo e possui uma área construída total de 23.770,75m<sup>2</sup>. A referida obra encontra-se concluída.

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

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

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

Com a aquisição do imóvel, ocorreram custos com: ITBI, escritura, advogados, que se incorporaram ao valor do imóvel R\$ 2.140 (2012 - R\$ 859).

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

---

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 onde 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.

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\$ 5.358 no resultado do exercício (perda de R\$ 2.877 referente a exercícios anteriores).

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.

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

---

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.

**Garantias:** Fiança Corporativa | Alienação Fiduciária de Bens Imóveis

**Agente fiduciário:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos

**Rating:** Agência Standard & Poor' – Nota: brAA-(sf) em 18 de agosto de 2017

**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

### 6.1.3. 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.

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 25.000, devida 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.

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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

O saldo remanescente no valor de R\$ 200 foi atualizado pelo CDI e recebido em 05 de junho de 2017.

Descrição	Saldo em 31/12/2016	Recebimento	Desconto	Atualização	Saldo em 31/12/2017
Inbrands	217	(217)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>217</b>	<b>(217)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 7. Benfeitorias em imóveis de terceiros

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

Descrição	Ref	Taxa	31/12/2017
Projeto Fedex	(a)	11,25%	20.635
Projeto Comil	(b)	6,63%	59.313
<b>Total Custo</b>			<b>79.948</b>
<i>Impairment</i>			(176)
Depreciação			(27.200)
<b>Imobilizado líquido</b>			<b>52.572</b>

#### 7.1. Movimentação do exercício

Descrição	31/12/2017	Reversão de Impairment	Movimentação	31/12/2016
Projeto Fedex	9.491	-	(1.807)	11.298
Projeto Comil	43.082	15	(3.932)	46.998
<b>Total</b>	<b>52.572</b>	<b>15 (*)</b>	<b>(5.739)</b>	<b>58.296</b>

(\*) Em 10/2016 foi reconhecido um impairment no valor de R\$ 193, o impairment será revertido parcialmente até o término da operação.

##### 7.1.1. (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 m <sup>2</sup> / Área construída = 17.000,00 m <sup>2</sup>
Estágio	Concluída
Características	Galpão de logística - Cross Docking
Valor líquido do bem	R\$ 9.490
CDUS líquida	R\$ 3.219
Valor de mercado (*)	R\$ 27.393

(\*) O valor de mercado dos investimentos foi calculado com base no desconto do fluxo de recebíveis para saída dos ativos a um "cap rate" de 10,31%. O cálculo foi elaborado com a data base de 31 de dezembro de 2017, pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A..

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

---

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

### 7.1.2. Projeto Fedex – CRI 104

**Características:** o Fundo firmou contrato de locação típica com a Fedex em que se comprometeu a construir o imóvel e a Fedex se comprometeu a locá-lo.

O Fundo cedeu os créditos 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.

**Garantias:** alienação fiduciária de bens imóveis

**Agente fiduciário:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos

**Rating:** não se aplica

**Monitoramento:** seguro patrimonial com cobertura para diversos riscos e danos e para reconstrução do imóvel no prazo de 24 meses e seguro de perda de receitas de locação prevendo cobertura com indenização máxima a 24 alugueis.

**Status:** em dezembro de 2017 houve renegociação dos alugueis devidos no âmbito do contrato de locação visando ajustar o valor dos alugueis conforme condições atuais de mercado.

### 7.1.3. (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 m <sup>2</sup> / Área construída = 30.853 m <sup>2</sup>
Estágio	Concluída
Características	Fábrica de ônibus
Valor líquido do bem	R\$ 43.082
CDUS, líquida	R\$ 864

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII**  
(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

**7.1.4. 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.

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

**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.

Investidores estão definindo o que será realizado a respeito destas inadimplências.

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.

**8. Direito de uso de superfície**

Descrição	31/12/2017
Projeto Fedex (a)	7.000
Projeto Comil (b)	1.184
<b>Total</b>	<b>8.184</b>
Depreciação acumulada	(4.101)
<b>CDUS Saldo líquido</b>	<b>4.083</b>

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII**  
(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Direito de uso de superfície	31/12/2017	Movimentação	31/12/2016
Projeto Fedex (a)	3.219	(614)	3.833
Projeto Comil (b)	864	(78)	942
<b>Total</b>	<b>4.083</b>	<b>(692)</b>	<b>4.775</b>

### 8.1. (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 reajustada às condições de amortização do direito de uso de superfície (CDUS).

### 8.2. (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. O prazo de amortização é de 181 meses pela taxa de 6,63% ao ano.

## 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".

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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	31/12/2017
Projeto Fedex (a)	13.615
Projeto Anhanguera (b)	26.062
Projeto Comil (c)	43.945
<b>Adiantamento de valores de aluguéis (cessão de crédito)</b>	<b>83.622</b>
Circulante	9.239
Não circulante	74.383

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

### 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 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.

### 11. Emissão e resgate de cotas

#### 11.1. (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:

- 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 Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(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;
- 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 de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2017 não houve emissão de cotas.

#### **11.2. (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.

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

#### **12. Patrimônio líquido**

O valor patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2017 é R\$ 15.232 que está representado por 68.613 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2017 é de 0,22 Reais (valor expresso em Milhares de Reais).

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

<b>Período/exercício</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>
01/01/2017 a 31/12/2017	20,49%

#### **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 consubstanciadas em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII**  
(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

---

**13.1. Base de cálculo**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	31/12/2017
Base de cálculo – fluxo de caixa líquido	(79)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-

O cálculo é elaborado de acordo com o informe financeiro semestral da CVM.

Em agosto de 2017 o Fundo distribuiu resultados referentes ao 1º semestre de 2017 no montante de R\$ 130.

**13.2. 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.

**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 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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

Período/exercício	Taxa de administração
01/01/2017 a 31/12/2017	(68)
01/01/2016 a 31/12/2016	(96)

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

### 15. Receita de alugueis

As receitas de alugueis estão assim demonstradas:

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Receita de alugueis</b>		
Projeto Fedex	6.058	5.710
Projeto Comil	10.706	8.148
Projeto Faculdade Anhanguera	5.495	5.117
<b>Total</b>	<b>22.259</b>	<b>18.975</b>

### 16. Despesas administrativas

Descrição	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
Serviço prestados por pessoas jurídicas	(45)	-0,30%	(66)	0,34%
Taxa de fiscalização CVM	(10)	-0,07%	(10)	0,05%
Fiduciárias, escrituração e custódia	(20)	-0,13%	(21)	0,11%
Cartório	(4)	-0,03%	(1)	0,01%
Demais despesas	(54)	-0,35%	(31)	0,16%
<b>Total</b>	<b>(133)</b>		<b>(129)</b>	

### 17. Despesas e receitas financeiras

	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(1.024)	6,72%	(94)	0,49%
Encargos com cessão de crédito	(13.021)	85,39%	(9.736)	50,81%
<b>Total</b>	<b>(14.045)</b>		<b>(9.830)</b>	
<b>Receitas Financeiras</b>				
Aplicação financeira	9	0,06%	95	0,50%
Atualização monetária	-	0,00%	816	4,26%
<b>Total</b>	<b>9</b>		<b>911</b>	

### 18. Seguros dos imóveis

O contrato de locação dos imóveis determina a contratação de seguros dos ativos por seguradoras de primeira linha e idôneas.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

Esses contratos são de inteira responsabilidade do locatário.

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

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

### 19. 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.

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.

#### 19.1. Riscos relacionado à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

---

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.

### **19.2. 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.

### **19.3. 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.

### **19.4. 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.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV- FII**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

---

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.

### **20. Demandas judiciais**

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

### **21. Negociação das cotas**

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

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

As atividades de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A.

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

### **23. Informações adicionais**

#### **23.1. 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 2017, contratou a Pemom 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.

#### **23.2. Diretor e contador**

O Diretor e a Contadora responsáveis pelas demonstrações contábeis são:

Vinicius da Silva Pinto  
Diretor executivo

Efigênia de Queiroz da Silva  
Contador CRC: 1SP 208668