

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV – FII (CNPJ nº 09.150.967-0001-24)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2018



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV - FII
(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário IV - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário IV - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) 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.

Títulos e Valores Mobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Títulos e valores mobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e possui aproximadamente 34% de seu Patrimônio Líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI classificado como “Títulos e Valores Mobiliários”. O risco mais significativo é na valorização do ativo e existência do ativo registrado em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação da carteira; **(ii)** análise do termo de securitização; **(iii)** análise de existência através de extrato custódia; **(iv)** recálculo do valor atualizado e análise da avaliação de impairment do ativo; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6, Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e possui investimento em propriedade para investimento lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs. O risco mais significativo é a avaliação do valor justo da propriedade e existência desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da escritura do imóvel; **(iii)** análise do contrato de locação do imóvel; **(iv)** revisão das premissas utilizadas na avaliação e da consistência do cálculo; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Adiantamento de aluguéis - Inadimplência no fluxo de aluguel

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Adiantamento de aluguéis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: 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.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise do contrato de cessão de uso; **(iii)** avaliar a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de alugueis ou execução de garantias; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das benfeitorias em imóveis de terceiros no período são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfases

Títulos e valores mobiliários

Conforme mencionado nas Nota Explicativas nº 5 e 23, o Fundo possui investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 83ª série emitidos 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), o vencimento original estava previsto para 30 de maio de 2019 e em 9 de maio de 2019 os títulos dos recebíveis imobiliários deliberaram em assembleia pelo o aditamento do termo de securitização, prorrogando o vencimento do CRI para 30 de maio de 2023. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Capital circulante líquido

Chamamos atenção ao balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2018, que apresenta capital circulante líquido negativo. 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 com relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 30 de março de 2018, sem modificações.

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 aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários 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:

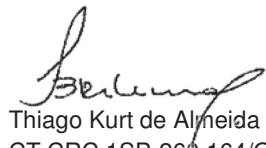
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 06 de setembro de 2019



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

ATIVO					PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
	Notas	31/12/18	% PL	31/12/2017	% PL		Notas	31/12/18	% PL	31/12/2017	% PL
Circulante		6.388	34%	6.537	43%	Circulante		9.269	50%	9.273	61%
Caixa e equivalentes de caixa	4	14	0%	82	1%	Fornecedores		30	0%	34	0%
Titulos e valores mobiliários	5	6.333	34%	6.413	42%	Adiantamento de aluguéis	9	9.239	50%	9.239	61%
Contas a receber	6	-	0%	1	0%	Não circulante		63.147	340%	74.383	488%
Impostos a compensar		41	0%	41	0%	Adiantamento de aluguéis	9	63.147	340%	74.383	488%
Não circulante		84.602	456%	92.352	606%	Patrimônio líquido	12	18.574	100%	15.233	100%
Propriedade para Investimento						Quotas integralizadas		2.263	12%	2.163	14%
Imóveis Acabados	6	34.371	185%	35.697	234%	Lucro acumulados		16.311	88%	13.070	86%
Outros direitos reais						Total do passivo e do patrimônio líquido		90.990	490%	98.889	649%
Benfeitorias em imóveis de terceiros	7	46.840	252%	52.572	345%						
Direito de uso de superfície	8	3.391	19%	4.083	27%						
Total do ativo		90.990	490%	98.889	649%						

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 S/A)
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstrações dos resultados dos exercícios
findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	Notas	31/12/2018	31/08/2017
Propriedades para investimento			
<i>Receitas de aluguéis</i>	15	24.702	22.259
<i>Depreciação/Amortização</i>	7/8	(6.432)	(6.432)
<i>Ajuste a valor justo</i>	6/7	(1.325)	(5.374)
<i>Receita alienação</i>		8	-
<i>Resultado Líquido</i>	6	<u>16.953</u>	<u>10.453</u>
<i>Outros ativos financeiros</i>		<u>7</u>	<u>9</u>
<i>Receitas financeiras</i>	17	7	9
<i>Outras receitas/despesas</i>		<u>(13.721)</u>	<u>(14.261)</u>
<i>Despesas administrativas</i>	16	(28)	(133)
<i>Despesa de taxa de administração</i>	14	(155)	(68)
<i>Despesas financeiras</i>	17	(13.538)	(14.060)
<i>Resultado líquido do exercício</i>		<u>3.239</u>	<u>(3.799)</u>
<i>Quantidade de quotas em circulação</i>		<u>69.052</u>	<u>68.613</u>
<i>Lucro líquido (prejuízo) por quota - Em Reais</i>		<u>47</u>	<u>(55)</u>

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 S/A)
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstrações da Mutação do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

	Notas	CAPITAL SOCIAL			LUCROS ACUMULADOS	TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		SUBSCRITO	A INTEGRALIZAR	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO		
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		6.848	(4.685)	2.163	16.999	19.162
DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS	-	-	-	-	(130)	(130)
PREJ�IZO DO EXERCICIO	-	-	-	-	(3.799)	(3.799)
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	-	6.848	(4.685)	2.163	13.070	15.233
EMISSAO DE COTAS	10	100	-	100	-	100
LUCRO DO EXERCICIO	-	-	-	-	3.239	3.239
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		6.948	(4.685)	2.263	16.309	18.572

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

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV
CNPJ: 09.150.967/0001-24
(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		(167)	(178)
Resultado líquido do exercício	7/8	3.239	(3.799)
Depreciações/Amortizações	16/18	6.432	6.432
Reconhecimento da receita - aluguel antecipado	6	(11.236)	(9.239)
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimentos		1.325	5.358
Outras receitas		73	1.070
DIMINUIÇÃO/AUMENTO DE IMÓVEIS DESTINADOS À RENDA			
Adiantamento a fornecedores		(2)	243
Outras contas a receber		-	216
Fornecedor a pagar		(2)	27
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		<u>(169)</u>	<u>65</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Integralização (redução) de quotas		100	130
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		<u>100</u>	<u>130</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(69)</u>	<u>(65)</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO		82	147
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO		13	82
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(69)</u>	<u>(65)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de 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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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 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 está sendo apropriada após a conclusão da construção.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

3.7. Estimativas contábeis de julgamento

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares.

Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

3.8. Adiantamento de aluguéis

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

3.9. Direito de uso de superfície 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 pelo conta movimento.

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Bancos conta movimento	14	82
Total	14	82

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 vencimento em 30 de maio de 2019.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de 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.

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 31/12/2017	Aquisição	Atualização	Pagamentos	Impairment	Saldo em 31/12/2018
CRI OAS	6.413	-	-	(11)	(69)	6.333
Total	6.413	-	-	(11)	(69)	6.333

6. Propriedades para investimento

6.1. Imóveis acabados - movimentação do exercício

Descrição	Saldo em 31/12/2017	Baixa	Impairment	Saldo em 31/12/2018
Projeto Faculdade Anhanguera (Academia Paulista Anchieta) (*)	35.697	-	(1.326)	34.371
Total	35.697	-	(1.326)	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.

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.

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%.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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\$ 5.374 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.

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:13

Emissão: 30/01/2015

Vencimento: 30/05/2019

Valor: 6.333

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

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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 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

7. Benfeitorias em imóveis de terceiros

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

Descrição	Ref	Taxa	31/12/2018
Projeto Fedex	(a)	11,25%	20.635
Projeto Comil	(b)	6,63%	59.313
Total Custo			79.948
<i>Impairment</i>			(167)
Depreciação			(32.941)
Imobilizado líquido			46.840

7.1. Movimentação do exercício

Descrição	31/12/2017	Reversão de <i>Impairment</i>	Movimentação	31/12/2018
Projeto Fedex	9.491	-	(1.808)	7.683
Projeto Comil	43.081	8	(3.932)	39.157
Total	52.572	8	(5.740)	46.840

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

(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	Area total = 46.014,07 m ² / Area construída = 17.000,00 m ²
Estágio	Concluída
Características	Galpão de logística - Cross Docking
Valor líquido do bem	R\$ 7.683
CDUS líquida	R\$ 2.606
Valor de mercado (*)	R\$ 47.500

(*) 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 12,05%. O cálculo foi elaborado com a data base de 01 de dezembro de 2018, pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A..

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

(b) 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 e Valores Mobiliários

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 aluguéis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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.

7.1.1. (b) = Projeto Comil

Locatário	Comil Onibus 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 Onibus S.A
Endereço	Rua Alberto Parenti, nº 1.382, Distrito Industrial, Erechim, Rio Grande do Sul.
Metragem	Area total = 210.405 m2 / Area construída = 30.853 m2
Estágio	Concluída
Características	Fábrica de ônibus
Valor líquido do bem	R\$ 39.157
CDUS, líquida	R\$ 785

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

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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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.

8. Direito de uso de superfície

Descrição	31/12/2018
Projeto Fedex (a)	7.000
Projeto Comil (b)	1.184
Total	8.184
Depreciação acumulada	(4.793)
CDUS Saldo líquido	3.391

Direito de uso de superfície	31/12/2018	Movimentação	31/12/2017
Projeto Fedex (a)	2.606	(613)	3.219
Projeto Comil (b)	785	(79)	864
Total	3.391	(692)	4.083

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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	2018	2017
Projeto Fedex (a)	11.022	13.615
Projeto Anhanguera (b)	23.412	26.062
Projeto Comil (c)	37.953	43.945
Adiantamento de valores de aluguéis (cessão de crédito)	72.386	83.622
Circulante	9.239	9.239
Não circulante	63.147	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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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 possuem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
- III. Na nova emissão, o(s) cotista(s) não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

O valor das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do dia imediatamente anterior pelo número de cotas em circulação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve emissão de 439,4455790 cotas no valor de 100.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de 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 conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2018 não houve resgate ou amortização de cotas.

12. Patrimônio líquido

O valor patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2018 é R\$ 18.573 que está representado por 69.052 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 268,972012 (valor expresso em Milhares de Reais).

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 R\$ 0,22 (valor expresso em Milhares de Reais).

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

Exercício	Rentabilidade (%)
01/01/2018 a 31/12/2018	0,74%
01/01/2017 a 31/12/2017	20,49%

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade futura

13. Política de distribuição dos resultados e tributação

A política de distribuição está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, pelo qual o Fundo deve efetuar a distribuição de, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes consubstanciados em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

13.1. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve distribuição de resultados aos cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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\$ 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.

Exercícios	Taxa de administração
2018	(155)
2017	(68)

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

15. Receita de aluguéis

As receitas de aluguéis estão assim demonstradas:

Receita de aluguéis	31/12/2018	31/12/2017
Projeto Fedex	6.147	6.058
Projeto Comil	12.944	10.706
Projeto Faculdade Anhanguera	5.611	5.495
Total	24.702	22.259

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

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

16. Despesas administrativas

Descrição	31/12/2018	% PL	31/12/2017	% PL
Serviço prestados por pessoas jurídicas	-	0,00%	(45)	-0,30%
Taxa de fiscalização CVM	(18)	-0,11%	(10)	-0,07%
Fiduciárias, escrituração e custódia	-	0,00%	(20)	-0,13%
Cartório	-	0,00%	(4)	-0,03%
Demais despesas	(10)	-0,06%	(54)	-0,35%
Total	(28)		(133)	

17. Despesas e receitas financeiras

Despesas financeiras	31/12/2018	% PL	31/12/2017	% PL
Despesas com juros	(72)	-0,43%	(1.024)	6,72%
Encargos com cessão de crédito	(13.466)	-80,28%	(13.021)	85,39%
Total	(13.538)		(14.045)	

Receitas Financeiras	31/12/2018	% PL	31/12/2017	% PL
Aplicação financeira	7	0,04%	9	0,06%
Total	7		9	

18. Seguros dos imóveis

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

Esses contratos são de inteira responsabilidade do locatário.

Projeto	Beneficiário	Tipo de cobertura
Comil	Fundo	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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

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.

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 Intrader DTVM Ltda.

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

23. Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Costistas realizada em 28 de fevereiro de 2019, foi substituída a Positiva Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A pela Intrader DTVM Ltda. como prestador de serviços de escrituração de cotas de Fundos.

Em 9 de maio de 2019 foi aprovada em assembleia a prorrogação do prazo de amortização dos CRI's descritos na nota explicativa nº 5 desta para 30 de maio de 2023.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV – FII

CNPJ nº: 09.150.967/0001-24

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

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

Conforme Ato do Administrador do Fundo realizado em 03 de junho 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).

24. Informações adicionais

24.1. 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 2018, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

24.2. Diretor e contador

O Diretor e o Contador responsáveis pelas demonstrações contábeis são:

Guilherme Guaitoli
Diretor Adm. Fiduciária

Camila Garbieri Rodrigues de Souza
Contador CRC: 1SP 321489

* * *