

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Novembro de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Valor de Mercado (R\$/cota)	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 99,04	R\$ 101.453.649	R\$ 84,16	2.435	R\$ 2.889.543
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	% do CDI Líquido	Duration dos CRIs (Em anos)	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 0,51	0,61%	477%	4,36	96%

Data Base: 30/11/2020

SOBRE O FUNDO

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – FII tem como objetivo proporcionar retorno acima do CDI por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O fundo investe principalmente em ativos de alta qualidade de crédito (high grade). Sua primeira emissão captou R\$ 98,2 milhões e foi subscrita por investidores em geral.

As cotas são negociadas em bolsa, sob o código RBIV11. A negociação das cotas foi liberada dia 27 de dezembro de 2019, conforme definido na documentação da oferta. O fundo possui prazo de duração indeterminado e o pagamento de rendimentos acontece mensalmente, sem carência.

COMENTÁRIO DO GESTOR

No fechamento de novembro/20, o fundo apresentava 96% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 15 CRIs. A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs atrelados à Inflação, que representam 71% do portfólio, é de inflação+ 7,13%. Já os CRIs remunerados a CDI, que representam 25% da carteira, apresentam taxa média ponderada de CDI+ 1,56%. Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2023 (CDI de 6,00% a.a. e Inflação de 3,25% a.a.), levam a uma taxa de 9,70% pré custos. Vale ressaltar que a Rio Bravo utiliza como métrica o ano de 2023 do Relatório Focus pois as operações do fundo são de maturidade longa.

O mercado secundário está aquecido para operações com elevada qualidade de crédito. Houve algumas oportunidades de compras e vendas de ativos de crédito ("Movimentações abaixo") e Rio Bravo, por meio de sua gestão ativa do Fundo, continuará procurando oportunidades de negociação dos ativos de crédito e novas operações para aquisição e vendas.

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 4% da carteira em instrumentos de liquidez. A expectativa é utilizar o caixa em dezembro/20 para comprar uma operação que está sendo estruturada pela Rio Bravo.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 30/11/2020 e serão pagos no dia 14/12/2020 (mais detalhes na seção "Resultado").

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

- (i) Venda de R\$ 550 mil do CRI GPA; e
- (ii) Compra de R\$ 2 milhões do CRI Helbor.

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Novembro de 2020

Características do Fundo

Nome:

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Código de Negociação:

RBIV11

Objetivo:

Investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

Início do Fundo:

16 de dezembro de 2019

Patrimônio Líquido:

R\$ 101.453.649

R\$ 99,04/cota

Cotas Emitidas:

1.024.362

Cota fechamento B3:

R\$ 84,16/cota

Gestor:

Rio Bravo Investimentos

Taxa de Gestão:

0,60% a.a. sobre o PL do Fundo

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder 110% do CDI

Administrador:

BRL TRUST DTVM S.A.

Taxa de Administração:

0,20% a.a. sobre o PL do Fundo

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo.

Prazo de Duração:

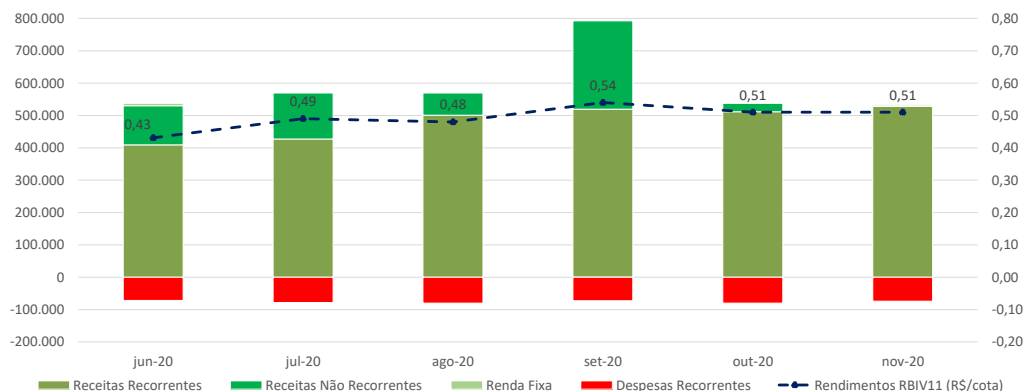
Indeterminado

RESULTADO

O resultado auferido pelo Fundo no mês foi de R\$ 460 mil e a distribuição será de 114% do resultado, o equivalente à R\$ 0,51/cota. Abaixo o histórico dos últimos 6 meses dos resultados do Fundo.

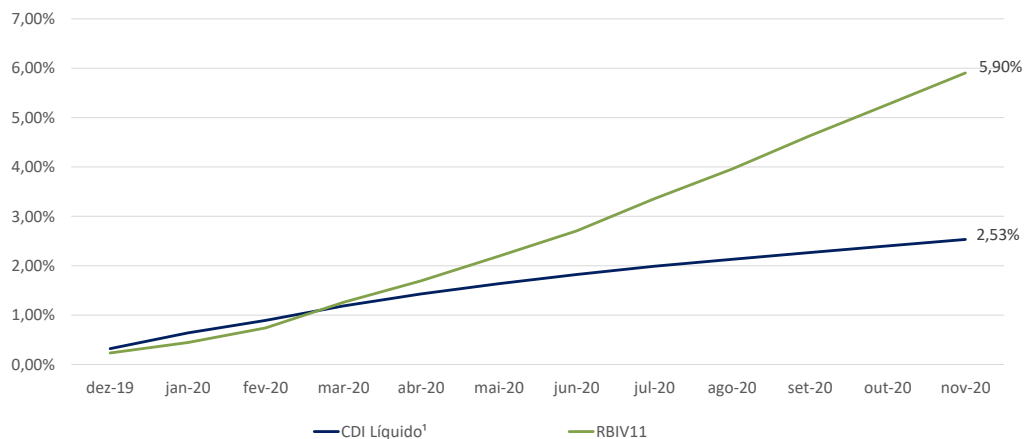
	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20
DRE						
Receitas Recorrentes	408.994,43	427.254,40	500.540,15	519.503,70	511.272,19	527.551,56
Juros CRIs	368.134,74	401.399,67	458.897,64	455.567,92	445.957,31	446.456,55
Correção Monetária CRIs	25.930,09	8.232,55	34.577,97	58.680,21	63.517,04	81.095,01
Rendimentos Fundos Imobiliários	14.929,60	17.622,18	7.064,54	5.255,57	1.797,84	-
Receitas Não Recorrentes	121.219,62	142.785,10	69.700,37	272.816,19	26.703,72	2.382,51
Resultado operações CRIs	121.219,62	91.434,50	29.826,53	262.319,91	20.577,46	2.382,51
Resultado operações FIIs	-	51.350,60	39.873,85	10.496,28	6.126,26	-
Renda Fixa	7.491,56	2.220,84	2.390,17	(288,61)	2.493,82	4.333,17
Total de Receitas	537.705,62	572.260,35	572.630,69	792.031,28	540.469,73	534.267,24
Despesas Recorrentes	(71.978,39)	(78.304,97)	(80.097,63)	(72.623,64)	(80.404,79)	(74.265,52)
Despesas Não Recorrentes	-	(20,51)	-	-	-	-
Total de Despesas	(71.978,39)	(78.325,48)	(80.097,63)	(72.623,64)	(80.404,79)	(74.265,52)
RESULTADO BRUTO	465.727,23	493.934,87	492.533,06	719.407,64	460.064,94	460.001,72

Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	-	-	-	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO	465.727,23	493.934,87	492.533,06	719.407,64	460.064,94	460.001,72
Rendimentos RBIV11 (R\$)	441.483,30	502.178,79	491.693,76	553.155,48	522.424,62	522.424,62
Rendimentos RBIV11 (% do Resultado Líquido)	94,8%	101,7%	99,8%	76,9%	113,6%	113,6%
Rendimentos RBIV11 (R\$/cota)	0,43	0,49	0,48	0,54	0,51	0,51
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,45	0,48	0,48	0,70	0,45	0,45



Data Base: 30/11/2020

RENTABILIDADE ACUMULADA



Data Base: 30/11/2020

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Novembro de 2020

RENTABILIDADE

	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a) - Cota de Mercado	0,50%	0,63%	0,58%	0,65%	0,61%	0,61%
Dividend Yield Anualizado - Cota de Mercado	6,19%	7,86%	7,22%	8,05%	7,53%	7,52%
Dividend Yield no Mês (d) - Cota Patrimonial	0,44%	0,50%	0,49%	0,55%	0,52%	0,51%
Dividend Yield Anualizado - Cota Patrimonial	5,43%	6,22%	6,05%	6,84%	6,41%	6,36%
Variação da Cota Patrimonial (b)	0,48%	-0,23%	0,55%	-0,11%	0,50%	0,84%
Variação da Cota em Bolsa	12,52%	-9,76%	6,30%	1,30%	0,63%	0,19%
Retorno Ajustado² (d + b)	0,92%	0,28%	1,05%	0,45%	1,03%	1,36%
Índices Comparáveis						
IFIX	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%
CDI Bruto (e)	0,22%	0,19%	0,16%	0,16%	0,16%	0,15%
CDI Líquido ¹ (c)	0,18%	0,17%	0,14%	0,13%	0,13%	0,13%
% do CDI Bruto (d / e)	205%	259%	305%	352%	331%	344%
% do CDI Líquido (a / c)	274%	383%	426%	485%	455%	477%

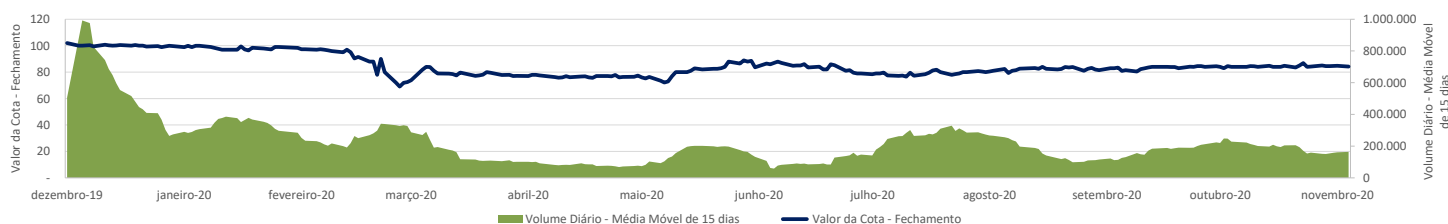
¹Para efeitos comparativos ao Retorno Ajustado reduzimos a taxa do CDI em 15%, pois as operações de CRIs são isentas de IR. Ao fazer esta redução, pode-se visualizar mais claramente o spread referente ao CDI, de modo a tornar possível a comparação na ótica do investidor.

²O Retorno Ajustado considera os dividendos recebidos pelos investidores e o ganho de valorização da cota patrimonial.

LIQUIDEZ

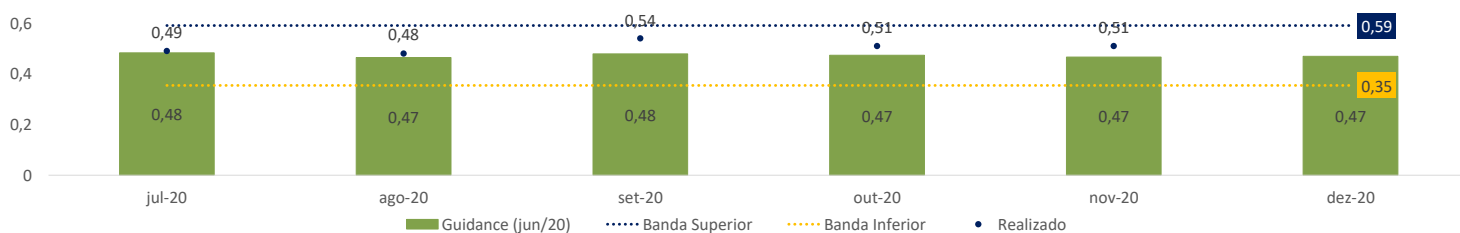
No fechamento do mês de novembro/20, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 84,16, o que representa um valor de mercado total do fundo de R\$ 86,2 milhões. O valor patrimonial da cota no final do mês de referência foi de R\$ 99,05.

	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20
Liquidez						
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Volume negociado (R\$)	2.978.035	4.598.838	5.317.231	2.291.368	4.949.047	2.889.543
Quantidade negociada (Cotas)	37.831	57.068	67.352	27.930	59.366	34.281
Giro	3,38%	5,79%	6,30%	2,68%	5,75%	3,35%
PL de Mercado	87.992.696	79.408.542	84.407.429	85.503.496	86.046.408	86.210.306
PL Patrimonial	99.891.843	99.666.761	100.217.502	100.110.398	100.615.168	101.461.421



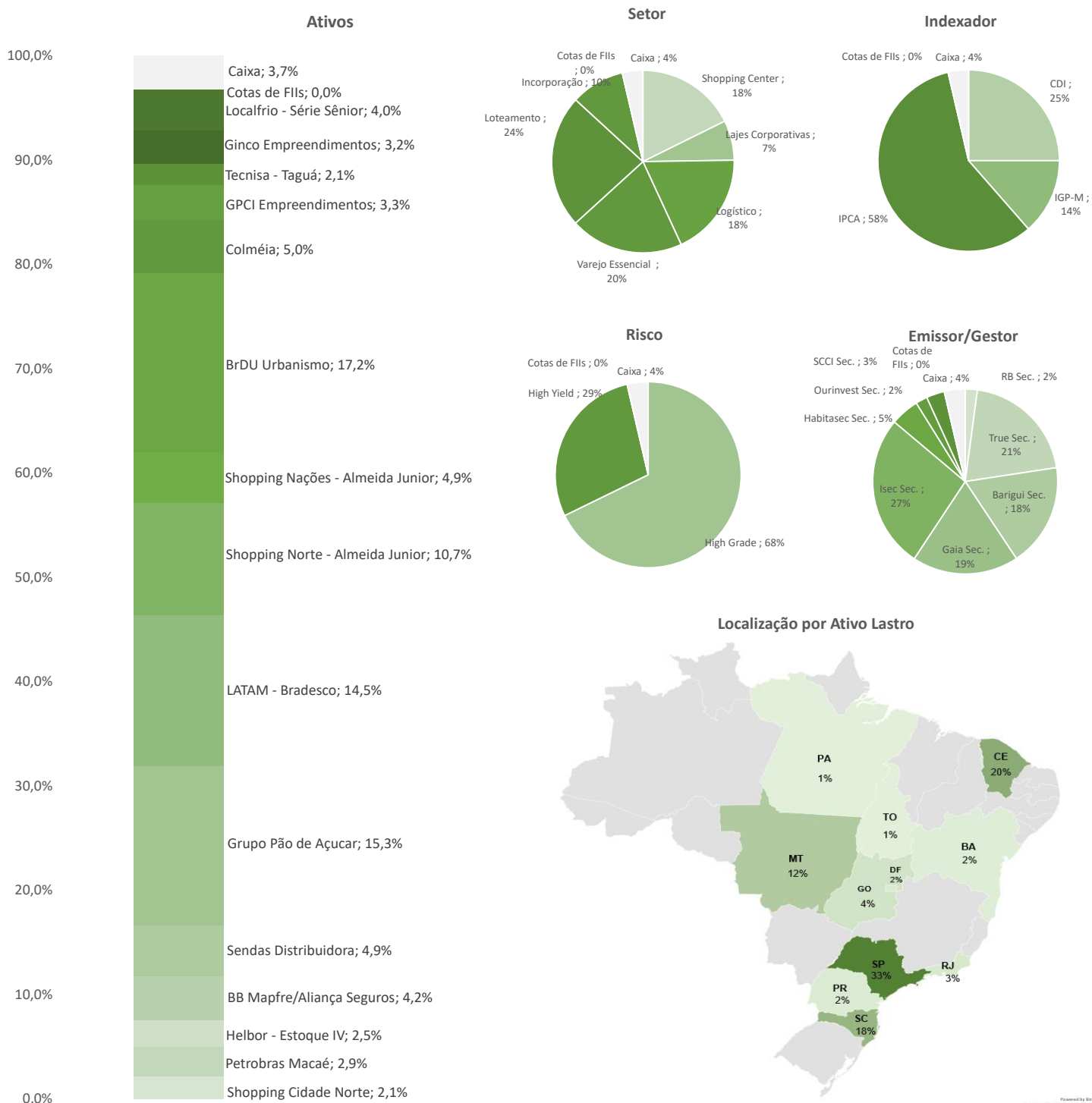
GUIDANCE

Realizamos em outubro/20 uma distribuição de R\$ 0,51/cota, na projeção que havíamos feito o cenário mais provável era de uma média de dividendo de R\$ 0,47/cota por mês com banda estimada entre R\$ 0,35/cota (Banda Inferior) e R\$ 0,59 (Banda Superior). Este estudo é uma projeção e não representa uma garantia de rentabilidade.



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Novembro de 2020

ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Nome	Emissor/Gestor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Duration	Lastro	Setor	LTV
CRI 1	Shopping Cidade Norte	RB Sec.	2.167.167,24	2,13%	mai-23	6,00%	IPCA	Mensal	1,2	Corporativo	Shopping Center	5%
CRI 2	Petrobras Macaé	Barigui Sec.	2.922.491,57	2,87%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	1,4	Corporativo	Lajes Corporativas	N/A
CRI 3	BB Mapfre/Aliança Seguros	Gaia Sec.	4.306.668,00	4,22%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	5,0	Corporativo	Lajes Corporativas	N/A
CRI 4	Sendas Distribuidora	True Sec.	5.000.288,48	4,92%	nov-34	1,50%	CDI	Mensal	8,4	Corporativo	Varejo Essencial	82%
CRI 5	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	15.508.602,09	15,28%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	4,5	Corporativo	Varejo Essencial	45%
CRI 6	LATAM - Bradesco	Gaia Sec.	14.709.670,87	14,49%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	5,3	Corporativo	Logístico	N/A
CRI 7	Shopping Norte - Almeida Junior	True Sec.	10.876.480,05	10,71%	dez-29	1,25%	CDI	Mensal	5,2	Corporativo	Shopping Center	21%
CRI 8	Shopping Nações - Almeida Junior	True Sec.	5.006.491,11	4,93%	jan-30	1,50%	CDI	Mensal	6,7	Corporativo	Shopping Center	20%
CRI 9	BrDU Urbanismo	Isec Sec.	17.429.283,67	17,17%	fev-34	9,00%	IPCA	Mensal	3,6	Residencial	Loteamento	35%
CRI 10	Colméia	Habitasec Sec.	5.097.086,01	5,02%	jan-23	10,00%	IPCA	Mensal	2,0	Residencial	Incorporação	44%
CRI 11	GPCI Empreendimentos	Isec Sec.	3.398.121,02	3,34%	mai-27	9,00%	IGP-M	Mensal	3,5	Residencial	Loteamento	80%
CRI 12	Tecnisa - Taguá	Ourinvest Sec.	2.099.921,95	2,06%	dez-24	2,30%	CDI	Mensal	2,6	Residencial	Incorporação	32%
CRI 13	Localrio - Série Sênior	Isec Sec.	4.027.215,44	3,96%	dez-31	6,00%	IPCA	Mensal	4,2	Corporativo	Logístico	70%
CRI 14	Helbor - Estoque IV	Isec Sec.	2.540.062,14	2,49%	jun-23	2,50%	CDI	Mensal	2,5	Residencial	Incorporação	120%
CRI 15	Ginco Empreendimentos	SCCI Sec.	3.254.169,44	3,19%	dez-26	12,00%	IGP-M	Mensal	1,9	Residencial	Loteamento	25%
Liquidez	Caixa	-	3.708.658,19	3,66%					Média 4,42 anos			Média 33%

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - Shopping Cidade Norte



Devedor	Cidade Norte Participações SPE
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	2,13%
Vencimento	16/05/2023

Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis; (ii) Alienação fiduciária do shopping; (iii) Alienação fiduciária das cotas; e (iv) Fiança solidária.
Localização	São José do Rio Preto – SP

CRI 2 - Petrobras Macaé



Devedor	Petrobras
Taxa	IGP-M + 7,30%
% PL	2,87%
Vencimento	20/10/2023

Garantia(s)	(i) Regime fiduciário de 95% dos recebíveis imobiliários cuja locatária é a Petróleo Brasileiro S.A.; (ii) Fundo de Reserva.
Localização	Macaé – RJ

CRI 3 - BB Mapfre/Aliança Seguros



Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	4,22%
Vencimento	13/01/2033

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária do imóvel; (ii) Alienação Fiduciária das cotas do cedente; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fiança BB Mapfre; e (v) Fundo de reserva (BRL 2 Milhões).
Localização	São Paulo – SP

CRI 4 - Sendas Distribuidora



Devedor	Sendas Distribuidora S.A.
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	4,92%
Vencimento	30/11/2034

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária dos Imóveis; (ii) Cessão dos recebíveis; (iii) Fundo de Despesa; (iv) Fundo de reserva; e (v) Fiança.
Localização	Tocantins, Paraná, Bahia e Pará

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Novembro de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - Grupo Pão de Açúcar



Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	15,28%
Vencimento	12/01/2030

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Cessão dos recebíveis; (iii) Fundo de despesa; (iv) Fundo de reserva; e (v) Aval Cruzado.
Localização	Fortaleza – CE

CRI 6- LATAM - Bradesco



Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	14,49%
Vencimento	18/08/2032

Garantia(s)	(i) Fiança bancária do Bradesco S.A.
Localização	São Paulo – SP

CRI 7 - Shopping Norte (Almeida Junior)



Devedor	Blumenau Norte Shopping Participações
Taxa	CDI + 1,25%
% PL	10,71%
Vencimento	19/12/2029

Garantia(s)	(i) Cessão de recebíveis do shopping; (ii) Alienação fiduciária do Shopping; e (iii) Aval do Sócio.
Localização	Blumenau – SC

CRI 8 - Shopping Nações (Almeida Junior)



Devedor	Nações Shopping Participações Ltda.
Taxa	CDI + 1,50%*
% PL	4,93%
Vencimento	17/01/2030

Garantia(s)	(i) Cessão de recebíveis do shopping; (ii) Alienação fiduciária do Shopping; e (iii) Aval do Sócio. *Reprecificação do ativo em Assembléia de agosto/20 (anterior era CDI+ 1,25%)
Localização	Criciúma – SC

CRI 9 - BrDU Urbanismo



Devedor	BrDU Urbanismo S.A.,
Taxa	IPCA + 9,00%
% PL	17,17%
Vencimento	20/02/2034

Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de cotas da SPE; (iii) Aval da BrDU Urbanismo S.A.; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Obras.
Localização	Mato Grosso (2x); São Paulo; Goiás

CRI 10 - Colméia



Devedor	Construtora Colméia S.A.
Taxa	IPCA + 10,00%
% PL	5,02%
Vencimento	25/01/2023

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária; (ii) Aval dos sócios; e (iii) Reforço de crédito.
Localização	Fortaleza – CE

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Novembro de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - GPCI Empreendimentos



Devedor	GPCI Empreendimentos e Partc. Ltda.
Taxa	IGPM + 9,00%
% PL	3,34%
Vencimento	25/05/2027

Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e cotas da SPE; (iii) Aval dos acionistas e holding; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Obras.
Localização	São José do Rio Preto – SP

CRI 12 - Tecnisa - Taguá



Devedor	Tecnisa S.A.
Taxa	CDI + 2,30%
% PL	2,06%
Vencimento	18/12/2024

Garantia(s)	(i) Cessão Fiduciária do empreendimento Taguá Life Center; (ii) Alienação fiduciária das Quotas da SPE; (iii) Fundo de Despesa; e (iv) Fundo de Reserva.
Localização	Brasília - DF

CRI 13 - Localfrio - Série Sênior



Devedor	Localfrio S.A.
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	3,96%
Vencimento	16/12/2031

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de 2 galpões; (ii) Cessão fiduciária dos contratos de locação com a Localfrio S.A.; (iii) Fundo de reserva; e (iv) Aval dos sócios.
Localização	São Paulo - SP e Itajaí - SC

CRI 14 - Helbor - Estoque IV



Devedor	Helbor S.A.
Taxa	CDI + 2,5%
% PL	2,49%
Vencimento	27/06/2023

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de 95 unidades (avaliadas a R\$ 48 milhões); (ii) Fundo de Reserva; (iii) Aval dos principais Sócios.
Localização	São Paulo - SP e Curitiba - PR

CRI 15 - Gincó Empreendimentos



Devedor	Gincó Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	3,19%
Vencimento	15/12/2026

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária de imóvel, (ii) Alienação fiduciária das quotas das SPEs; (iii) Fundo de reserva; (iv) Cessão fiduciária dos recebíveis; e (v) Fiança dos sócios.
Localização	Cuiabá – MT



RIO BRAVO

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Novembro de 2020

SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

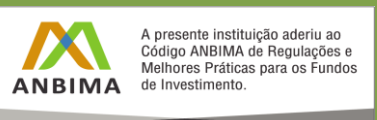
11 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

www.riobravo.com.br