



RIO BRAVO

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Valor de Mercado (R\$/cota)	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
<b>R\$ 102,96</b>	<b>R\$ 163.738.672</b>	<b>R\$ 83,50</b>	<b>2.772</b>	<b>R\$ 7.555.176</b>
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	% do CDI Líquido	Duration dos CRIs (Em anos)	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
<b>R\$ 0,70</b>	<b>0,84%</b>	<b>369%</b>	<b>4,18</b>	<b>80%</b>

Data Base: 31/05/2021

### 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.

### 2ª EMISSÃO DE COTAS

No mês de abril/21 houve a integralização dos recursos do Direito de Preferência da 2ª Emissão de Cotas no montante de R\$ 3.793.975. No dia 12/05/2021, tivemos a entrada de R\$ 30.280.145 referente às Sobras e Montante Adicional e R\$ 24.199.585 no dia 31/05/2021 referente a oferta, totalizando até o final do mês de maio/21 uma captação de R\$ 58.273.705 (PL de R\$ 163.738.672,11). Tivemos também, um único investidor que entrou no dia 01/06/2021, com o montante de R\$ 1.499.995 e, no mesmo dia, o encerramento da oferta com um **valor total de R\$ 59.773.700**.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, foram subscritas e integralizadas 44.635 Novas Cotas, durante o Período de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, foram subscritas e integralizadas 356.237 Novas Cotas e durante o Prazo de Colocação foram subscritas e integralizadas 302.348 Novas Cotas, totalizando o montante total de 703.220 Novas Cotas, equivalente a R\$ 59.773.700,00, sendo que o referido valor já inclui o Custo Unitário por Nova Cota.

Os recibos em relação às cotas adquiridas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (códigos dos recibos: RBIV13, e RBIV14) serão convertidos em cotas do Fundo e a previsão é que tal conversão ocorra em 10 de junho de 2021, desta forma, as cotas serão liberadas para negociação na B3, sob o código RBIV11, a partir do dia 11 de junho de 2021. O procedimento de conversão dos recibos está condicionado à divulgação dos rendimentos pro rata dos Investimentos Temporários aos investidores que aderiram à Oferta, assim como ao procedimento operacional da B3 de conversão dos recibos em cotas RBIV11.



R I O B R A V O

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

### 2ª EMISSÃO DE COTAS (cont.)

As Novas Cotas adquiridas no âmbito do Prazo de Colocação da Oferta pelos Investidores Profissionais somente serão liberadas para negociação em 29 de agosto de 2021 em relação aos Investidores Profissionais que integralizaram as Novas Cotas em 31 de maio de 2021.

A negociação das Novas Cotas deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

### COMENTÁRIO DO GESTOR

No fechamento de maio/21, o fundo apresentava 80% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 24 CRIs e cotas de 7 FIIs. **A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs atrelados à IPCA, que representam 65% do portfólio, é de IPCA+ 7,24% e dos CRIs atrelados à IGP-M, que representam 13% do portfólio, é de IGP-M+ 10,48%. Já os CRIs remunerados a CDI, que representam 22% da carteira, apresentam taxa média ponderada de CDI+ 2,19%.** Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2024 (CDI de 6,50% a.a. e Inflação de 3,25% a.a.), levam a uma taxa de 9,46% pré custos. Vale ressaltar que a Rio Bravo utiliza como métrica o ano de 2024 do Relatório Focus pois as operações do fundo são de maturidade longa.

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 e novas operações para aquisição e vendas.

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 20% da carteira em instrumentos de liquidez.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 31/05/2021 e serão pagos no dia 15/06/2021 (mais detalhes na seção "Resultado").

### MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

- (i) Aumento de R\$ 1,0 milhão no CRI São Pedro;
- (ii) Aumento de R\$ 1,0 milhão no CRI Golden Gramado;
- (iii) Aquisição de R\$ 7,5 milhões do CRI Tecnisa S.A. II;
- (iv) Aquisição de R\$ 7,5 milhões do CRI Sinal;
- (v) Aquisição de R\$ 6,0 milhões do CRI New Village;
- (vi) Aquisição de R\$ 4,0 milhões do CRI General Shopping; e
- (vii) Venda de R\$ 1,1 milhão de FIIs (KNCR e XPCI);

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

### 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\$ 163.738.672

R\$ 102,96/cota

#### Cotas Emitidas:

1.727.582

1ª Emissão

1.024.362

2ª Emissão

703.220

#### Cota fechamento B3:

R\$ 83,50/cota

#### Gestor:

Rio Bravo Investimentos

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

Pfee: 20% sobre o que exceder 110% do CDI

#### Administrador:

BRL TRUST DTVM S.A.

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.

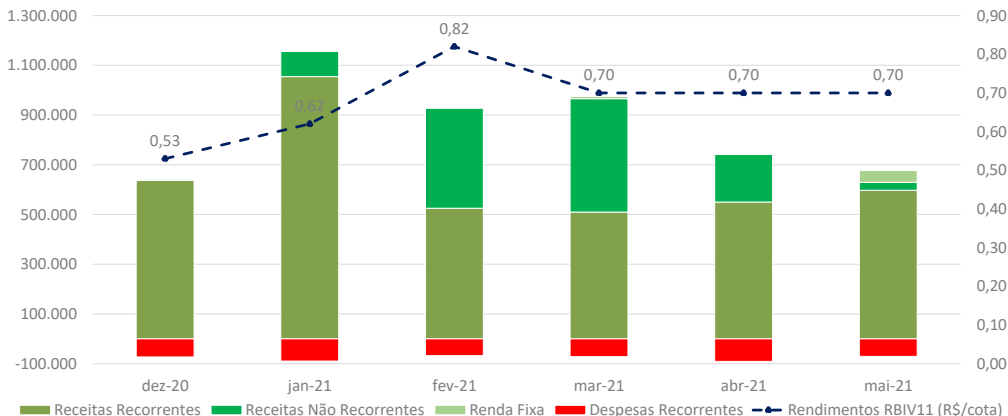
#### Prazo de Duração:

Indeterminado

### RESULTADO (Histórico de 6 meses)

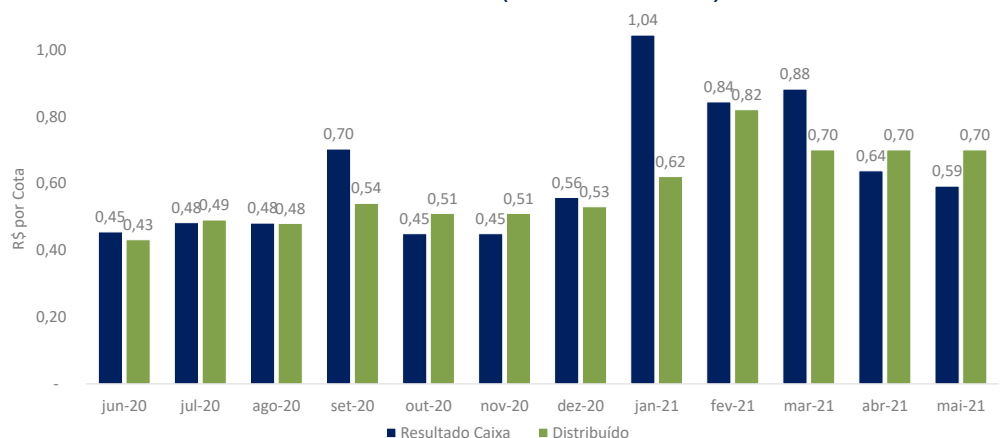
O resultado auferido pelo Fundo no mês foi de R\$ 606 mil e a distribuição será de 119% do resultado, o equivalente à R\$ 0,70/cota.

	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21
<b>DRE</b>						
Receitas Recorrentes	637.914,20	1.054.334,99	525.350,39	509.422,37	550.239,82	597.362,71
Juros CRIs	561.819,25	765.095,55	461.959,81	444.576,05	484.736,60	519.299,67
Correção Monetária CRIs	76.094,95	289.239,44	55.390,58	56.846,32	36.661,83	46.306,54
Rendimentos Fundos Imobiliários	-	-	8.000,00	8.000,00	28.841,39	31.756,50
Receitas Não Recorrentes	2.168,48	101.710,32	402.673,98	456.134,37	190.745,97	31.932,28
Resultado operações CRIs	1.657,64	101.710,32	137.084,13	454.505,88	184.225,28	-
Resultado operações FIIs	-	-	-	-	4.892,21	30.270,67
Outras	510,84	-	265.589,85	1.628,49	1.628,49	1.661,61
Renda Fixa	4.726,00	2.734,55	3.881,75	9.350,61	2.753,61	47.323,08
<b>Total de Receitas</b>	<b>644.808,68</b>	<b>1.158.779,86</b>	<b>931.906,12</b>	<b>974.907,35</b>	<b>743.739,40</b>	<b>676.618,06</b>
Despesas Recorrentes	(73.053,98)	(89.900,08)	(67.822,44)	(71.818,64)	(90.819,67)	(70.589,53)
Despesas Não Recorrentes	(510,84)	-	-	-	-	(29.813,93)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(73.564,82)</b>	<b>(89.900,08)</b>	<b>(67.822,44)</b>	<b>(71.818,64)</b>	<b>(90.819,67)</b>	<b>(100.403,46)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>571.243,86</b>	<b>1.068.879,78</b>	<b>864.083,68</b>	<b>903.088,71</b>	<b>652.919,73</b>	<b>606.028,53</b>
Rendimentos RBIV11 (R\$)	542.911,86	635.104,44	839.976,84	717.053,40	717.053,40	717.053,40
Rendimentos RBIV11 (% do Resultado Líquido)	95,0%	59,4%	97,2%	79,4%	109,8%	118,3%
Rendimentos RBIV11 (R\$/cota)	0,53	0,62	0,82	0,70	0,70	0,70
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,56	1,04	0,84	0,88	0,64	0,59



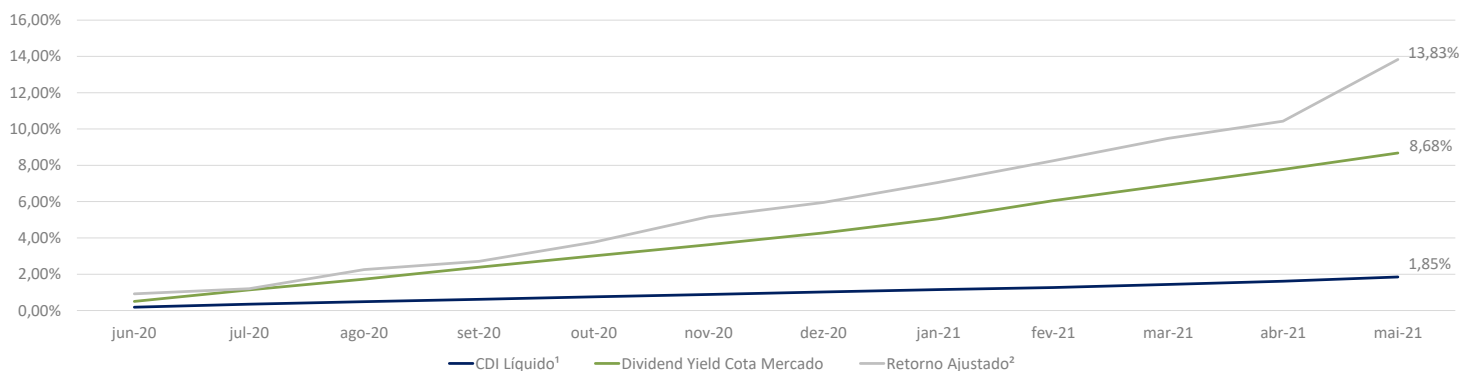
Data Base: 31/05/2021

### RESULTADO CAIXA vs. DISTRIBUÍDO (Histórico de 12 meses)



Data Base: 31/05/2021

**RENTABILIDADE ACUMULADA (Histórico de 12 meses)**



**RENTABILIDADE (Histórico de 6 meses)**

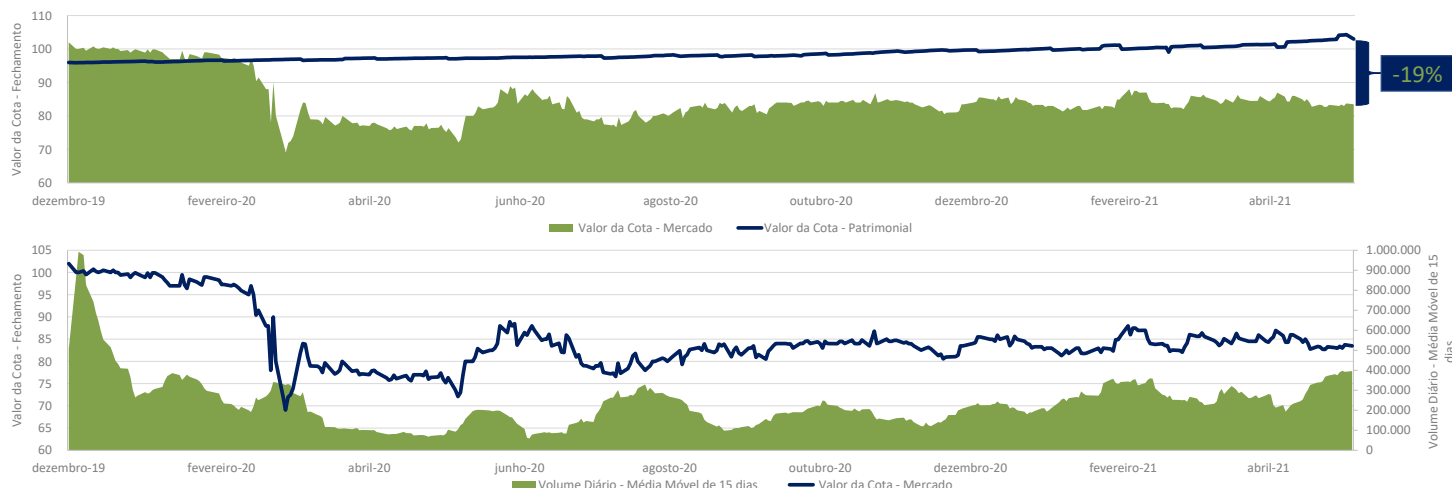
	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21
<b>Rentabilidade</b>						
Dividend Yield no Mês (a) - Cota de Mercado	0,62%	0,75%	0,96%	0,81%	0,80%	0,84%
Dividend Yield Anualizado - Cota de Mercado	7,70%	9,34%	12,09%	10,17%	10,10%	10,54%
<b>Dividend Yield no Mês (d) - Cota Patrimonial</b>	<b>0,53%</b>	<b>0,62%</b>	<b>0,82%</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,68%</b>
Dividend Yield Anualizado - Cota Patrimonial	6,60%	7,73%	10,30%	8,70%	8,68%	8,47%
<b>Variação da Cota Patrimonial (b)</b>	<b>0,21%</b>	<b>0,41%</b>	<b>0,29%</b>	<b>0,45%</b>	<b>0,17%</b>	<b>2,38%</b>
Variação da Cota em Bolsa	1,59%	-2,92%	3,35%	0,72%	0,65%	-3,98%
<b>Retorno Ajustado² (d + b)</b>	<b>0,75%</b>	<b>1,04%</b>	<b>1,11%</b>	<b>1,15%</b>	<b>0,87%</b>	<b>3,08%</b>
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%
CDI Bruto (e)	0,16%	0,15%	0,13%	0,20%	0,21%	0,27%
CDI Líquido¹(c)	0,14%	0,13%	0,11%	0,17%	0,18%	0,23%
% do CDI Bruto (d / e)	325%	416%	610%	352%	335%	254%
<b>% do CDI Líquido (a / c)</b>	<b>443%</b>	<b>588%</b>	<b>836%</b>	<b>481%</b>	<b>456%</b>	<b>369%</b>

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 (Since Inception)**

No fechamento do mês de maio/21, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 83,5, o que representa um valor de mercado total do fundo de R\$ 85,5 milhões. O valor patrimonial da cota no final do mês de referência foi de R\$ 102,96.



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.

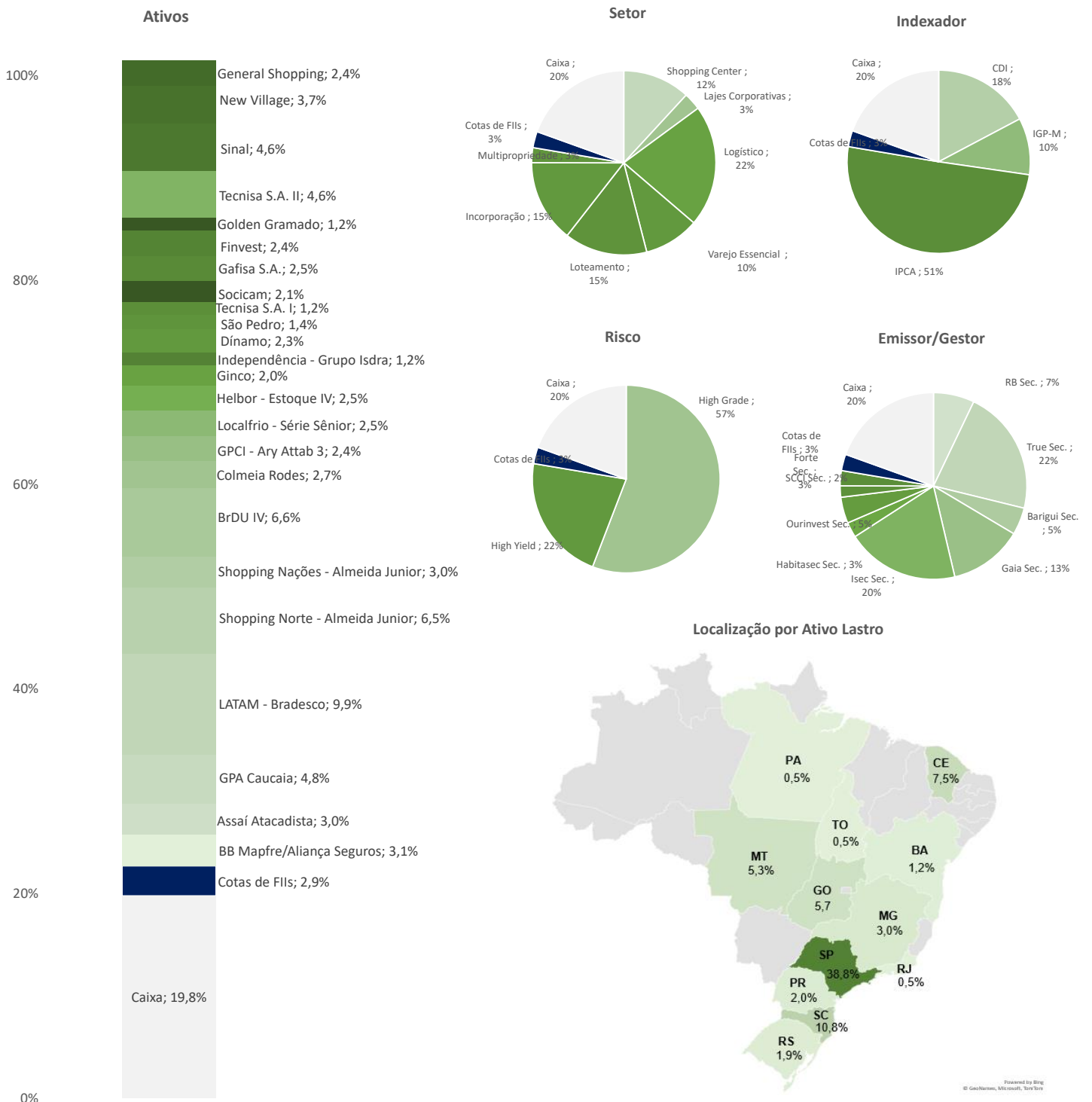


RIO BRAVO

# FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

## 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 - Maio de 2021

### ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Nome	Emissor/Gestor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Duration	Lastro	Setor	LTV
CRI 1	BB Mapfre/Aliança Seguros	Gaia Sec.	5.092.320	3,1%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	5,2	Corporativo	Lajes Corporativas	N/A
CRI 2	Assai Atacadista	True Sec.	4.912.479	3,0%	nov-34	1,50%	CDI	Mensal	8,1	Corporativo	Varejo Essencial	80%
CRI 3	GPA Caucaia	Barigui Sec.	7.828.695	4,8%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	4,1	Corporativo	Varejo Essencial	47%
CRI 4	LATAM - Bradesco	Gaia Sec.	16.149.613	9,9%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	5,1	Corporativo	Logístico	N/A
CRI 5	Shopping Norte - Almeida Junior	True Sec.	10.722.321	6,5%	dez-29	1,25%	CDI	Mensal	4,8	Corporativo	Shopping Center	21%
CRI 6	Shopping Nações - Almeida Junior	True Sec.	4.950.929	3,0%	jan-30	1,50%	CDI	Mensal	6,3	Corporativo	Shopping Center	20%
CRI 7	BrDU IV	Isec Sec.	10.872.170	6,6%	fev-34	9,00%	IPCA	Mensal	3,7	Residencial	Loteamento	53%
CRI 8	Colmeia Rodas	Habitasec Sec.	4.410.495	2,7%	jan-23	10,00%	IPCA	Mensal	1,5	Residencial	Incorporação	47%
CRI 9	GPCI - Ary Attab 3	Isec Sec.	3.938.572	2,4%	mai-27	9,00%	IGP-M	Mensal	3,1	Residencial	Loteamento	93%
CRI 10	Localfrío - Série Sênior	Isec Sec.	4.093.884	2,5%	dez-31	6,00%	IPCA	Mensal	4,7	Corporativo	Logístico	72%
CRI 11	Helbor - Estoque IV	Isec Sec.	4.028.231	2,5%	jun-23	2,50%	CDI	Mensal	2,0	Residencial	Incorporação	109%
CRI 12	Ginco	SCCI Sec.	3.251.055	2,0%	dez-26	12,00%	IGP-M	Mensal	1,6	Residencial	Loteamento	41%
CRI 13	Independência - Grupo Isdra	True Sec.	2.009.417	1,2%	dez-23	9,80%	IPCA	Mensal	2,2	Residencial	Incorporação	12%
CRI 14	Dinamo	RB Sec.	3.720.492	2,3%	nov-28	8,75%	IPCA	Mensal	2,8	Corporativo	Logístico	47%
CRI 15	São Pedro	Forte Sec.	2.329.269	1,4%	set-26	12,00%	IGP-M	Mensal	2,3	Residencial	Multipropriedade	92%
CRI 16	Tecnisa S.A. I	Isec Sec.	2.021.903	1,2%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	3,3	Residencial	Incorporação	51%
CRI 17	Socicam	True Sec.	3.385.355	2,1%	set-35	8,50%	IPCA	Mensal	5,8	Corporativo	Varejo Essencial	45%
CRI 18	Gafisa S.A.	RB Sec.	4.063.637	2,5%	set-24	6,00%	CDI	Mensal	3,0	Residencial	Incorporação	56%
CRI 19	Finvest	RB Sec.	4.004.885	2,4%	abr-26	10,00%	IPCA	Mensal	2,8	Corporativo	Logístico	18%
CRI 20	Golden Gramado	Forte Sec.	2.037.133	1,2%	mai-25	15,00%	IGP-M	Mensal	1,7	Residencial	Multipropriedade	69%
CRI 21	Tecnisa S.A. II	Ourinvest Sec.	7.525.820	4,6%	jul-24	7,00%	IPCA	Mensal	1,6	Residencial	Incorporação	N/A
CRI 22	Sinal	Isec Sec.	7.537.401	4,6%	dez-32	7,00%	IPCA	Mensal	5,0	Corporativo	Logístico	71%
CRI 23	New Village	True Sec.	6.125.485	3,7%	mai-37	10,20%	IPCA	Mensal	5,9	Residencial	Loteamento	66%
CRI 24	General Shopping	True Sec.	4.004.388	2,4%	jul-32	5,00%	IPCA	Mensal	6,2	Corporativo	Shopping Center	51%
FII 1	GCRI11 - Galápagos Recebíveis Imobiliários	Galapagos Capital	1.020.000	0,6%								
FII 2	KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliários	Kinea Investimentos	608.651	0,4%								
FII 3	XPCI11 - XP Crédito Imobiliário	XP Investimentos	388.561	0,2%								
FII 4	PLCR11 - Plural Recebíveis Imobiliários	Plural Gestão	474.202	0,3%								
FII 5	RBRV11 - RBR Rendimento High Grade	RBR Asset	733.600	0,4%								
FII 6	CCRF11 - Canvas CRI	Canvas Capital	1.000.000	0,6%								
FII 7	IBCR11 - CRI Integral Brei	Integral Brei	500.000	0,3%								
Liquidez	1ª Emissão	-	1.236.991	0,8%								
	2ª Emissão	-	31.166.967	19,0%								

Média 4,18 anos	Média 42%
--------------------	--------------

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 1 - BB Mapfre/Aliança Seguros



Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	3,11%
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 2 - Assai Atacadista



Devedor	Sendas Distribuidora S.A.
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	3,00%
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

#### CRI 3 - GPA Caucaia



Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	4,78%
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



R I O B R A V O

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 4 - LATAM - Bradesco



<b>Devedor</b>	TAM Linhas Aéreas S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 5,00%
<b>% PL</b>	9,86%
<b>Vencimento</b>	18/08/2032

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

#### CRI 5 - Shopping Norte - Almeida Junior



<b>Devedor</b>	Blumenau Norte Shopping Participações
<b>Taxa</b>	CDI + 1,25%
<b>% PL</b>	6,55%
<b>Vencimento</b>	19/12/2029

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

#### CRI 6 - Shopping Nações Almeida Junior



<b>Devedor</b>	Nações Shopping Participações Ltda.
<b>Taxa</b>	CDI + 1,50%
<b>% PL</b>	3,02%
<b>Vencimento</b>	17/01/2030

<b>Garantia(s)</b>	(i) Cessão de recebíveis do shopping; (ii) Alienação fiduciária do Shopping; e (iii) Aval do Sócio.
<b>Localização</b>	Criciúma – SC

#### CRI 7 - BrDU IV



<b>Devedor</b>	BrDU Urbanismo S.A.,
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,00%
<b>% PL</b>	6,64%
<b>Vencimento</b>	20/02/2034

<b>Garantia(s)</b>	(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.
<b>Localização</b>	Mato Grosso (2x); São Paulo; Goiás

#### CRI 8 - Colmeia Rodes



<b>Devedor</b>	Construtora Colméia S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,00%
<b>% PL</b>	2,69%
<b>Vencimento</b>	25/01/2023

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

#### CRI 9 - GPCI - Ary Attab 3



<b>Devedor</b>	GPCI Empreendimentos e Partc. Ltda.
<b>Taxa</b>	IGPM + 9,00%
<b>% PL</b>	2,41%
<b>Vencimento</b>	25/05/2027

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

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.



R I O B R A V O

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 10 - Localfrio - Série Sênior



<b>Devedor</b>	Localfrio S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,00%
<b>% PL</b>	2,50%
<b>Vencimento</b>	16/12/2031

<b>Garantia(s)</b>	(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.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP e Itajaí - SC

#### CRI 11 - Helbor - Estoque IV



<b>Devedor</b>	Helbor S.A.
<b>Taxa</b>	CDI + 2,5%
<b>% PL</b>	2,46%
<b>Vencimento</b>	27/06/2023

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

#### CRI 12 - Ginco



<b>Devedor</b>	Ginco Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,0%
<b>% PL</b>	1,99%
<b>Vencimento</b>	15/12/2026

<b>Garantia(s)</b>	(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.
<b>Localização</b>	Cuiabá - MT

#### CRI 13 - Independência - Grupo Isdra



<b>Devedor</b>	Independência Empreendimentos SPE Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,80%
<b>% PL</b>	1,23%
<b>Vencimento</b>	11/12/2023

<b>Garantia(s)</b>	(i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) Alienação fiduciária das quotas das SPEs; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iv) Fundos (Obra, Juros e Despesas); e (v) Aval.
<b>Localização</b>	Porto Alegre - RS

#### CRI 14 - Dinamo



<b>Devedor</b>	Dinamo Inter-Agrícola Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 8,75%
<b>% PL</b>	2,27%
<b>Vencimento</b>	27/11/2028

<b>Garantia(s)</b>	(i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança e; (v) Seguros Patrimoniais.
<b>Localização</b>	Santos - SP (3x) e Machado - MG (1x)

#### CRI 15 - São Pedro



<b>Devedor</b>	Thermas de São Pedro Park Resort
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,00%
<b>% PL</b>	1,42%
<b>Vencimento</b>	20/09/2026

<b>Garantia(s)</b>	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; (iii) Alienação Fiduciária das ações da cedente; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de obra.
<b>Localização</b>	São Pedro - SP





RIO BRAVO

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 16 - Tecnisa S.A.



<b>Devedor</b>	Tecnisa S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 5,94%
<b>% PL</b>	1,23%
<b>Vencimento</b>	15/02/2026

<b>Garantia(s)</b>	(i) Terrenos no estado de São Paulo, avaliados com base no valor de venda forçada (ii) Cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV). Somadas <50% de LTV.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP

#### CRI 17 - Socicam



<b>Devedor</b>	Socicam Adm. Projetos e Repre. Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 8,50%
<b>% PL</b>	2,07%
<b>Vencimento</b>	11/09/2035

<b>Garantia(s)</b>	(i) Overcollateral mínimo de 140% do fluxo de recebíveis do aluguel; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Coobrigação da Socicam; e (iv) Fiança dos acionistas pessoas físicas.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP

#### CRI 18 - Gafisa S.A.



<b>Devedor</b>	Gafisa S.A.
<b>Taxa</b>	CDI + 6,00%
<b>% PL</b>	2,48%
<b>Vencimento</b>	17/09/2024

<b>Garantia(s)</b>	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Hipoteca; (iii) AF das Cotas SPE e Holding; (iv) Fiança Gafisa S.A.; (v) Fundo de Obra; e (vi) Reserva de Juros.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP

#### CRI 19 - Finvest



<b>Devedor</b>	Abioye Emp. e Part. S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,00%
<b>% PL</b>	2,45%
<b>Vencimento</b>	17/04/2026

<b>Garantia(s)</b>	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor; (iii) Fiança; (iv) AF de Imóveis e (v) Fundo de Reserva (equivalente 12 PMTs).
<b>Localização</b>	Sete Lagoas, Vespasiano e Esmeraldas - MG

#### CRI 20 - Golden Gramado



<b>Devedor</b>	Golden Laghetto Emp. Imob. SPE LTDA.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 15,00%
<b>% PL</b>	4,60%
<b>Vencimento</b>	17/07/2024

<b>Garantia(s)</b>	(i) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis, atuais e futuros; (iii) Fundo de reserva; (iv) Fundo de Obra; (v) Hipoteca do Imóvel; e (vi) Fiança.
<b>Localização</b>	Gramado - RS

#### CRI 21 - Tecnisa S.A.



<b>Devedor</b>	Tecnisa S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 7,00%
<b>% PL</b>	4,60%
<b>Vencimento</b>	17/07/2024

<b>Garantia(s)</b>	(i) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; e (ii) Fundo de reserva.
<b>Localização</b>	São Paulo - SP



R I O B R A V O

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 22 - Sinal



<b>Devedor</b>	Grupo Sinal
<b>Taxa</b>	IPCA + 7,00%
<b>% PL</b>	4,60%
<b>Vencimento</b>	15/12/2032

<b>Garantia(s)</b>	(i) Fiança dos Créditos Imobiliários; (ii) Fiança do Contrato de Cessão; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Alienação fiduciária de imóvel.
--------------------	---

<b>Localização</b>	São Caetano do Sul - São Paulo
--------------------	--------------------------------

#### CRI 23 - New Village



<b>Devedor</b>	WB Construtora e Incorporadora LTDA.
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,20%
<b>% PL</b>	3,74%
<b>Vencimento</b>	25/05/2037

<b>Garantia(s)</b>	(i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Cessão dos Créditos Atuais; (iii) Cessão Fiduciária do Estoque; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Aval dos Sócios PFs.
--------------------	---

<b>Localização</b>	Abadia de Goiás - GO
--------------------	----------------------

#### CRI 24 - General Shopping



<b>Devedor</b>	General Shopping e Outlets do Brasil
<b>Taxa</b>	IPCA + 5,00%
<b>% PL</b>	2,45%
<b>Vencimento</b>	19/07/2032

<b>Garantia(s)</b>	(i) Alienação Fiduciária de 8 Empreendimentos; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.
--------------------	--

<b>Localização</b>	São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Goiás
--------------------	--



R I O B R A V O

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2021

### COMENTÁRIO ADICIONAL

Em maio/21, o fundo encerrou a 2ª emissão de cotas. A maior parte das cotas foram integralizadas por cotistas anteriores do fundo.

Conforme material complementar à emissão, divulgado em abril/21, os objetivos da emissão foram:

- 1º: Aumentar eficiência do fundo;
- 2º: Aumentar liquidez;
- 3º: Capturar oportunidades de mercado; e
- 4º: Pulverizar ainda mais a carteira.

Parte dos recursos ficaram disponíveis nos últimos quinze dias do mês de maio/21 e foram parcialmente alocados com o objetivo de retorno indicado no pipeline do material citado, de IPCA+7%.

Para ajudar no aprimoramento da liquidez do fundo, estamos em negociações para contratação de serviço de formador de mercado.

Conforme já anunciado, em especial no último webinar público do fundo, estamos em conversas com o administrador para alteração da sistemática do cálculo de taxa de performance. Enquanto essa mudança não for efetivada, o que necessariamente passa por uma assembleia de cotistas, haverá devolução de taxa de performance aos cotistas.

### 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](mailto:ri@riobravo.com.br)

#### OUIDORIA

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulações e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.