

Informe Anual

Nome do Fundo:	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	30.647.758/0001-87
Data de Funcionamento:	16/12/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBIVCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	1.024.362,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brltrust.com.br	E-mail:	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	03.864.607/0001-08	Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP	(11) 3509-6655
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S	07.377.136/0001-64	Francisco Matarazzo Avenue, 1500 – 11th floor – New York Tower – Água Branca – São Paulo /SP	(11) 2117-1301
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI_12F0036335 - GAIA	Benefícios futuros	1.268.373,84	Capital

	CRI_12F0036335 - GAIA	Benefícios futuros	1.078.408,10	Capital
	CRI_14I0121166 - BARI	Benefícios futuros	2.144.623,05	Capital
	CRI_16L1024319 - ISEC	Benefícios futuros	1.191.297,83	Capital
	CRI_16L1024319 - ISEC	Benefícios futuros	79.419,85	Capital
	CRI_16L1024319 - ISEC	Benefícios futuros	1.191.297,83	Capital
	CRI_16L1024319 - ISEC	Benefícios futuros	794.198,55	Capital
	CRI_19K0981679 - ISEC	Benefícios futuros	3.938.475,06	Capital
	CRI_19L0132851_DU3 - OURINVESTSEC	Benefícios futuros	1.867.259,43	Capital
	CRI_19L0867734 - TRUE S	Benefícios futuros	4.985.537,58	Capital
	CRI_20A0964303 - BRDU	Benefícios futuros	13.470.132,86	Capital
	CRI_20A0982855 - TRUE	Benefícios futuros	5.005.449,30	Capital
	CRI_20A1026890 - HABITASEC	Benefícios futuros	5.145.237,05	Capital
	CRI_20E0896474 - BARI	Benefícios futuros	1.756.833,49	Capital
	CRI_20E0896474 - BARI	Benefícios futuros	1.756.833,49	Capital
	CRI_20F0849801 - ISEC	Benefícios futuros	5.770,79	Capital
	CRI_20F0849801 - ISEC	Benefícios futuros	604.971,79	Capital
	CRI_20F0849801 - ISEC	Benefícios futuros	1.923.510,31	Capital
	CRI_20F0849801 - ISEC	Benefícios futuros	1.935.692,45	Capital
	CRI_20K0549411 - RBCAPITAL	Benefícios futuros	3.571.212,71	Capital
	CRI_20K0754354_DU2 - TRUE	Benefícios futuros	2.676.536,75	Capital
	FII GLPG CRI - GCRI11	Benefícios futuros	800.000,00	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Não há investimentos programados pelo fundo para os demais exercícios.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O ano de 2020 teve três diferentes períodos para o fundo. O primeiro, que se encerrou em fevereiro foi da conclusão da alocação dos recursos da primeira emissão de cotas. O segundo, que começou em março e terminou em julho, foi de acompanhamento da carteira e ações para diminuir o impacto do COVID-19 nas operações e seus reflexos na rentabilidade e na distribuição de dividendos. O terceiro, que coincide com o segundo semestre, de adaptação do portfólio à nova realidade econômica e financeira, com spreads de crédito maiores e recuperação heterogênea da economia. A distribuição de rendimentos dos primeiros dois períodos ficou aquém do esperado por conta da baixíssima inflação e da dificuldade de movimentação no mercado secundário com a pandemia. O terceiro período foi de maior normalidade para o fundo, com rentabilidade e distribuição adequados ao perfil de risco e retorno do fundo, primordialmente high grade, ao mesmo tempo que o fundo construiu um colchão de resultados para estabilização de dividendos nos próximos semestres. No exercício social findo em 31/12/2020, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R\$ 8.537.379,9, sendo as principais rubricas: Resultado investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor de R\$ 14.000.793,07; e as demais despesas com desvalorização de títulos livres no valor de R\$ 5.071.961,4.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Em 2021, continuaremos a pulverização da carteira de CRIs em relação ao número de operações, setores, geografia e indexadores com o objetivo de diversificação do risco para elevar a rentabilidade esperada no longo prazo.			

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	CRI_12F0036335 - GAIA	1.244.317,04	SIM
	CRI_12F0036335 - GAIA	829.544,69	SIM
	CRI_12F0036335 - GAIA	1.268.373,84	SIM
	CRI_12F0036335 - GAIA	1.078.408,10	SIM
	CRI_14I0121166 - BARI	779.862,92	SIM
	CRI_14I0121166 - BARI	2.144.623,05	SIM
	CRI_16L1024319 - ISEC	1.191.297,83	SIM
	CRI_16L1024319 - ISEC	79.419,85	SIM
	CRI_16L1024319 - ISEC	1.191.297,83	SIM
	CRI_16L1024319 - ISEC	794.198,55	SIM
	CRI_19K0981679 - ISEC	3.938.475,06	SIM
	CRI_19L0132851_DU3 - OURINVEST	1.867.259,43	SIM
	CRI_19L0840477 - BARI	15.260.560,14	SIM
	CRI_19L0867734 - TRUE	4.985.537,58	SIM
	CRI_19L0909256 - GAIA	14.395.831,02	SIM
	CRI_19L0909950 - TRUE	10.848.563,60	SIM
	CRI_20A0964303 - BRDU	13.470.132,86	SIM
	CRI_20A0982855 - TRUE	5.005.449,30	SIM
	CRI_20A1026890 - HABITASEC	5.145.237,05	SIM
	CRI_20E0896474 - BARI	1.756.833,49	SIM
	CRI_20E0896474 - BARI	1.756.833,49	SIM
	CRI_20F0849801 - ISEC	5.770,79	SIM
	CRI_20F0849801 - ISEC	604.971,79	SIM
	CRI_20F0849801 - ISEC	1.923.510,31	SIM
	CRI_20F0849801 - ISEC	1.935.692,45	SIM
	CRI_20K0549411 - RBCAPITAL	3.571.212,71	SIM
	CRI_20K0754354_DU2 - TRUE	2.676.536,75	SIM
	FII GLPG CRI - GCRI11	800.000,00	SIM
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado e a marcação de preço dos títulos de crédito privado (CRI) é feita na curva do papel.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		

10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.					
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.					
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente ao maior valor entre o mínimo mensal de R\$15.000,00(quinze mil reais) ou os percentuais conforme patrimônio líquido do Fundo, descritos na tabela abaixo, sendo certo que, o valor mínimo mensal, será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").					
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	1.108.301,22	1,09%	1,27%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Danilo Christófaru Barbieri	Idade:	41		
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847		
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de empresas		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
	BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	2.434,00	944.625,00	92,22%	85,35%	6,87%
	Acima de 5% até 10%	1,00	79.737,00	7,78%	0,00%	7,78%
	Acima de 10% até 15%					

	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
Não possui informação apresentada.						
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brtrust.com.br					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	www.brtrust.com.br					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos	
	5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---