



R I O B R A V O

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Janeiro de 2020

Valor de Mercado (R\$/cota) R\$ 99,45	Valor Patrimonial (R\$/cota) R\$ 100,23	Valor de Mercado do Fundo R\$ 97.675.345	Nº de cotas 982.155	Liquidez em Bolsa no Mês R\$ 7.033.625
Último Rendimento (R\$/cota) R\$ 0,21	Dividend Yield 0,21%	Retorno Total no Mês 0,59%	Alocação em Ativos Alvo R\$ 72.942.407	Alocação em Ativos Alvo (% PL) 74%

Data Base: 30/01/2020

SOBRE O FUNDO

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – FII iniciou suas atividades dia 16 de dezembro de 2019 e 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 tem patrimônio inicial de R\$ 98,2 MM, e sua primeira emissão 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 janeiro/20, o fundo apresentava 74% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 11 CRIs e R\$ 72,9 MM cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de 7,23% ao ano.

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 26% da carteira em instrumentos de liquidez (Fundo Soberando do Itaú) para que sejam investidos o quanto antes no ativo alvo da estratégia de gestão. A expectativa do gestor é que na primeira quinzena de fevereiro seja alocado o restante do recurso que está no caixa do fundo em outras 3 operações de CRI, totalizando R\$ 21,5MM.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 31/01/2020 e serão pagos no dia 14/02/2020 (mais detalhes na seção “Resultado”).

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

No mês de Janeiro/20 fizemos a seguinte compra:

(i) R\$ 4,9 milhões do CRI Shopping Nações (Almeida Junior) à taxa de CDI + 1,80%;

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 - Janeiro 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\$ 98.438.391

R\$ 100,23/cota

Cotas Emitidas:

982.155

Cota fechamento B3:

R\$ 99,45/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:

0,25% 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.

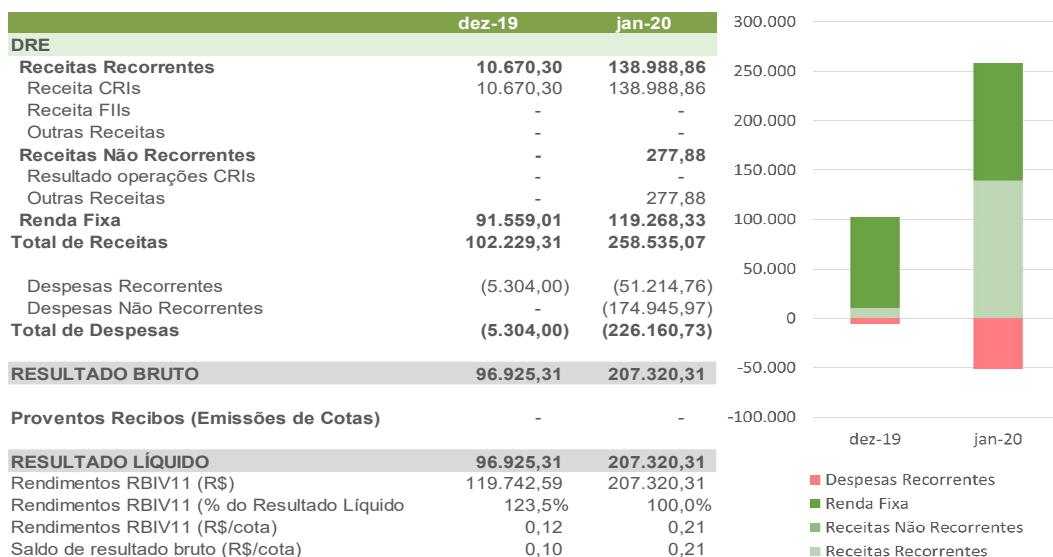
Prazo de Duração:

Indeterminado

RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 207 mil e iremos distribuir a totalidade desse recurso, equivalente a R\$ 0,21/cota.

Vale ressaltar que na maioria dos papéis que compramos, o primeiro pagamento acontecerá no mês de fevereiro de 2020.



RENTABILIDADE

O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores e o ganho de valorização da cota patrimonial. Para efeitos comparativos ao Retorno Total 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.

	dez-19	jan-20
Rentabilidade		
Dividend Yield no Mês (a)	0,23%	0,21%
Dividend Yield Anualizado	2,83%	2,56%
Variação da Cota Patrimonial (t)	0,01%	0,38%
Variação da Cota em Bolsa	0,00%	-0,10%
Retorno Total (a + b)	0,24%	0,59%
Benchmark e IFIX		
IFIX	10,63%	-3,80%
CDI Bruto	0,36%	0,36%
CDI Líquido (85%)	0,30%	0,31%
% do CDI Líquido (Dividend Yie	76,59%	68,89%
Rentabilidade acumulada desde o início do Fundo		
RBIV11	0,24%	0,45%
CDI Bruto	0,36%	0,72%
IFIX	10,63%	6,43%

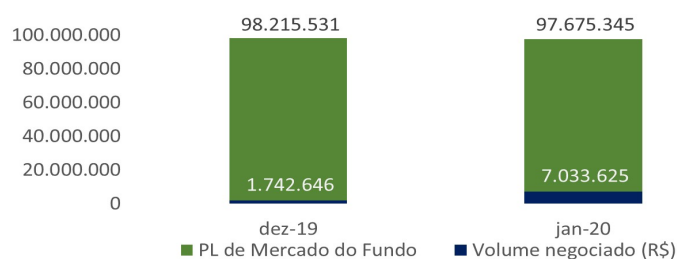
FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Janeiro de 2020

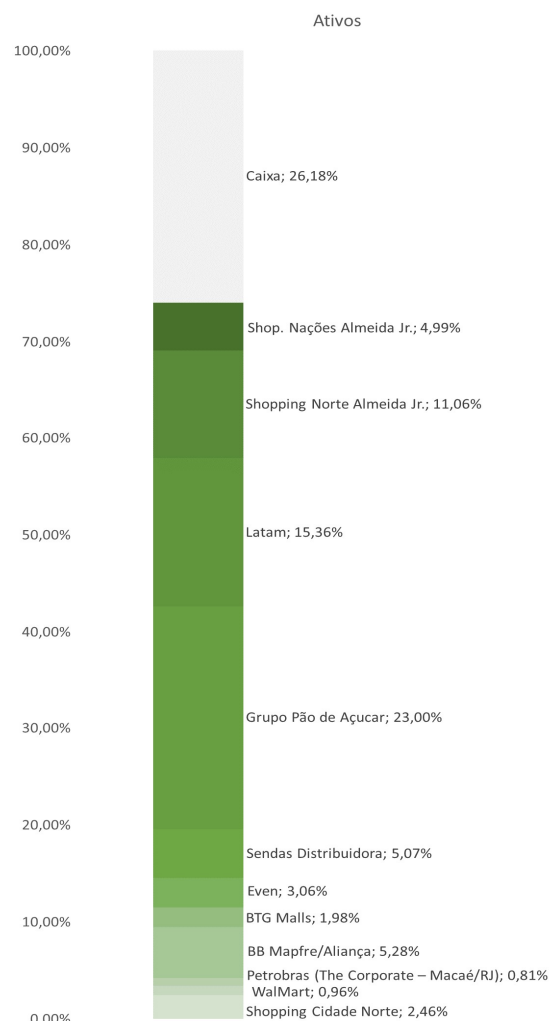
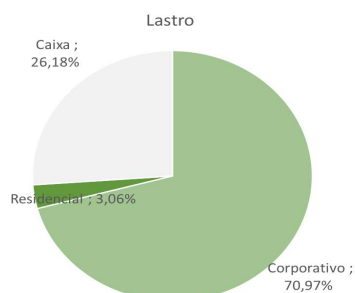
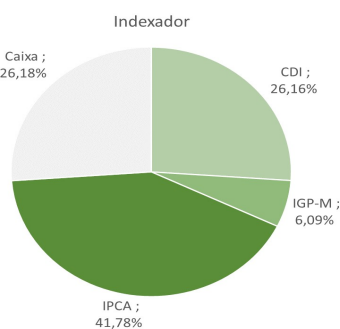
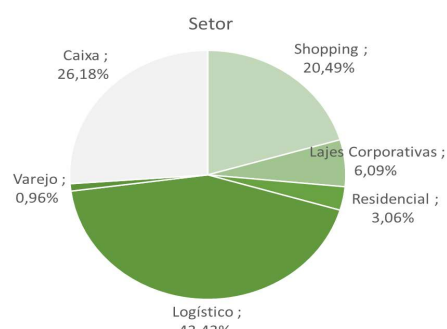
LIQUIDEZ

As cotas começaram a ser negociadas em bolsa (B3) no dia 27 de dezembro de 2019. No fechamento do mês de janeiro/20, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$99,45, o que representa um valor de mercado total do fundo de R\$ 97,7MM. O valor patrimonial da cota no final do mês de referência foi de R\$100,23.

	dez-19	jan-20
Liquidez		
Presença nos Pregões	14,29%	100,00%
Volume negociado (R\$)	1.742.646	7.033.625
Quantidade negociada (Cotas)	17.305	70.584
Giro	1,77%	7,20%
PL de Mercado do Fundo	98.215.531	97.675.345



DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Janeiro de 2020

ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Rating	Setor
CRI 1	Shopping Cidade Norte	RB Capital	2.427.921,17	2,46%	mai-23	6,05%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Shopping
CRI 2	WallMart	True Sec.	950.951,97	0,96%	set-28	8,26%	IPCA	Mensal	Corporativo	"BBB-" Fitch	Varejo
CRI 3	Petrobras (The Corporate – Macaé/RJ)	Barigui Sec.	797.793,34	0,81%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 4	BB Mapfre/Aliança	Gaia Sec.	5.209.391,87	5,28%	jan-33	4,64%	IGP-M	Anual	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 5	BTG Malls	Vert Sec.	1.958.437,92	1,98%	ago-31	1,50%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Shopping
CRI 6	Even	True Sec.	3.013.194,83	3,06%	ago-23	1,50%	CDI	Mensal	Residencial	-	Residencial
CRI 7	Sendas Distribuidora	True Sec.	4.998.842,33	5,07%	nov-34	1,50%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Logístico
CRI 8	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	22.644.693,21	23,00%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Logístico
CRI 9	Latam	Gaia Sec.	15.127.297,04	15,36%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Logístico
CRI 10	Shopping Norte Almeida Jr.	True Sec.	10.892.824,26	11,06%	dez-29	1,45%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Shopping
CRI 11	Shop. Nações Almeida Jr.	True Sec.	4.921.058,59	4,99%	jan-30	1,80%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Shopping
Fundo Soberano	Caixa		25.776.034,71	26,18%			Caixa		Caixa		Caixa

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - Shopping Cidade Norte



Devedor	Cidade Norte Participações SPE
Taxa	IPCA + 6,05%
% PL	2,46%
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 - WalMart



Devedor	WalMart Brasil
Taxa	IPCA + 8,25%
% PL	0,96%
Vencimento	10/09/2028

Garantia(s)	(i) Fundo de reserva (6 PMTs), (ii) Fiança solidária, (iii) Alienação fiduciária (Imóvel lastro); e (iv) Alienação fiduciária (Imóvel Adicional).
Localização	São Paulo – SP

CRI 3 - Petrobras (The Corporate – Macaé/RJ)



Devedor	Petrobras
Taxa	IGP-M + 7,30%
% PL	0,81%
Vencimento	20/10/2023

Garantia(s)	(i) Retenção de 100% dos recursos destinados às obras da operação; (ii) Fundo de reserva; e (iii) Seguro performance.
Localização	Macaé – RJ

CRI 4 - BB Mapfre/Aliança



Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 4,64%
% PL	5,28%
Vencimento	13/01/2033

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária dos imóveis-lastro; (ii) Coobrigação; e (iii) Fundo de reserva (3 PMTs).
Localização	São Carlos – SP

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Janeiro de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - BTG Malls



Devedor	BTG Pactual Shoppings FII
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	1,98%
Vencimento	20/08/2031

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária da cotas dos shoppings; (ii) Cessão fiduciária da receita de aluguéis e estacionamento dos shoppings; e (iii) Fundo de reserva.
Localização	Rio de Janeiro e Minas Gerais

CRI 6 - Even



Devedor	Even Construtora e Incorporadora S.A.
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	3,06%
Vencimento	04/08/2023

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de quotas das SPE proprietárias dos imóveis.
Localização	Rio de Janeiro – RJ

CRI 7 - Sendas Distribuidora



Devedor	Sendas Distribuidora S.A.
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	5,07%
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 8 - Grupo Pão de Açúcar



Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	23,00%
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

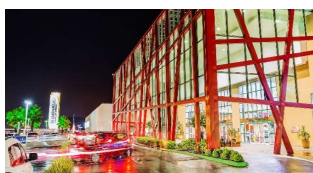
CRI 9 - LATAM



Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	15,36%
Vencimento	18/08/2032

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

CRI 10 - Shopping Norte (Almeida Junior)



Devedor	Blumenau Norte Shopping Participações
Taxa	CDI + 1,45%
% PL	11,06%
Vencimento	19/12/2029

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



R I O B R A V O

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Janeiro de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - Shopping Nações (Almeida Junior)



Devedor	Nações Shopping Participações Ltda.
Taxa	CDI + 1,80%
% PL	4,99%
Vencimento	31/01/2030

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



R I O B R A V O

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Janeiro 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



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 expresse 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