



R I O B R A V O

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Extraordinário - Junho de 2020

### CRI 7 - LATAM - Bradesco

#### Detalhes do CRI



Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	15,04%
Vencimento	18/08/2032

**Garantia(s)** (i) Fiança bancária do Bradesco S.A.

**Localização** São Paulo – SP

#### Carta do Gestor

Em razão da notícia divulgada no dia 26 de maio de 2020, referente à entrada em recuperação judicial, nos EUA, da LATAM Airlines Group (“Companhia”), em função da crise gerada pela pandemia do novo Coronavírus, a Rio Bravo antecipou-se para proteção do Certificado de Recebíveis Imobiliário 7 (“LATAM – Bradesco” ou “CRI”), ativo de seu portfólio, mesmo sendo claro que, até o momento, não haverá impacto nas operações brasileiras da Companhia. Além disso, não há qualquer informação pública de intenção de pedido de recuperação judicial pela LATAM Airlines Brasil, que está negociando um auxílio financeiro com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

Embora o CRI esteja adimplente, até a presente data, com todos os pagamentos desde sua emissão, que ocorreu em 27 de dezembro de 2019, e não haja quaisquer informações ou indicações de que a empresa seguirá com o pedido de recuperação judicial no Brasil, a Rio Bravo fez algumas conferências junto aos envolvidos na operação (securitizadora, agente fiduciário e proprietário) do CRI para analisar possíveis riscos decorrentes do pedido de recuperação da Companhia no EUA e o atual cenário da empresa no Brasil.

A operação tem como lastro um Contrato de Locação Atípico Built-to-Suit (“BTS”) com duração de 13 anos (duration de 5 anos), contados a partir de 27 de dezembro de 2019. O imóvel é um Hangar no Aeroporto Internacional de Guarulhos, que teve sua obra concluída em dezembro de 2018. O ativo tem 65.080 m<sup>2</sup> de área total, 27.030 m<sup>2</sup> em área construída e foi indicado para “Melhor Projeto Industrial e Logístico” no GRI Club.



O Cedente é a RB Commercial Properties 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (SPE do Grupo RB Capital) que teve o direito de posse sobre o Hangar cedido pela TAM Linhas Aéreas S.A. no aeroporto de Guarulhos.

O CRI representa, aproximadamente, 15% do patrimônio líquido (R\$ 15 milhões) do Fundo, sendo que o volume total da operação foi de R\$ 83,2 milhões, equivalente a 50% da cessão do contrato de locação, com taxa estabelecida na emissão de IPCA + 5,00%.



R I O B R A V O

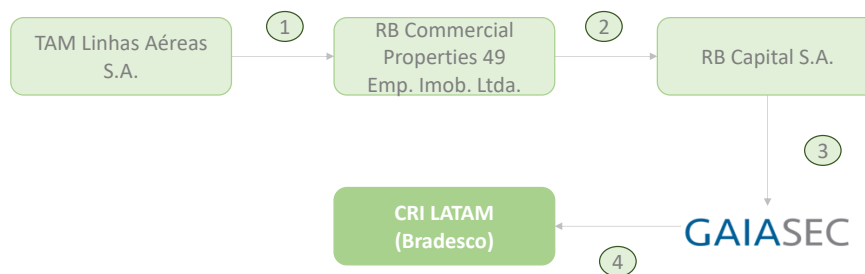
## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Extraordinário - Junho de 2020

### CRI 7 - LATAM - Bradesco

#### Carta do Gestor - continuação

O CRI é garantido por uma Fiança Bancária emitida pelo Banco Bradesco S.A. com vencimento em abril de 2021, sendo certo que a fiança deverá sempre ser renovada um mês antes do seu vencimento, sob pena de ser executada. A última renovação foi no dia 13 de março de 2020, depois que as implicações geradas pela COVID-19 já eram de amplo conhecimento. Consta na operação, ainda, um fundo de despesas para pagamento de quaisquer despesas ordinárias ou extraordinárias relacionadas aos CRI. Atualmente, a carta fiança cobre 87% do CRI, patamar que chegará a 91,7% na renovação em março de 2021.



1. A RB Commercial Properties 49 Emp. Imob. Ltda., na qualidade de locadora, e a TAM Linhas Aéreas S.A., na qualidade de locatária, firmaram contrato de locação atípica na modalidade BTS, de forma que a RB Commercial Properties, tendo recebido a posse da área, desenvolveu o Projeto de construção do Hangar em benefício da TAM, que, por sua vez, se comprometeu a efetuar o pagamento de aluguéis mensais em favor da RB Commercial Properties 49 Emp. Imob. Ltda.;

2. A RB Commercial Properties 49 Emp. Imob. Ltda. cedeu parte dos Créditos Imobiliários à RB Capital S.A.;

3. Em novembro de 2017, a RB Capital S.A. emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário para representar parte dos Créditos Imobiliários ("CCI"), e cedeu, posteriormente, os referidos Créditos Imobiliários representados pelas CCI à RB Capital Companhia de Securitização, que, por sua vez, emitiu 2 (duas) séries de CRI lastreadas em tais créditos. Em 27 de dezembro de 2019, a RB Capital S.A. recomprou 50% do fluxo dos créditos que lastreiam os CRI da RB Capital e cedeu para a Gaia Securitizadora S.A.;

4. A Gaia Securitizadora S.A. vinculou os Créditos Imobiliários a ela cedidos à 123ª Série de sua 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

A operação foi aprovada no Comitê de Renda Fixa da Rio Bravo no dia 10 de dezembro de 2019. No momento da aprovação do comitê interno e aquisição do CRI (27 de dezembro de 2019), o time de gestão entendeu que a aquisição estava de acordo com as políticas de investimento do Fundo e cumpria os critérios técnicos exigidos, dentre eles: (i) Demonstrações Financeiras da TAM Linhas Aéreas S.A., que havia terminado o ano de 2018 com R\$ 1,6 bilhão de Lucro Bruto, com Dívida Líquida de R\$ 550,2 milhões e com um caixa de R\$ 522,6 milhões; (ii) Ativo lastro da operação, que teve sua obra concluída no final de 2018 no maior aeroporto do Brasil, ser um dos principais ativos da companhia no País por conta de ser o principal local para manutenção de aeronaves; e (iii) Spread da NTN-B que na época estava em 2,4%, condizente com o risco naquele momento.



R I O B R A V O

## FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Extraordinário - Junho de 2020

### CRI 7 - LATAM - Bradesco

#### Carta do Gestor - continuação

O CRI pode ser comparado com o CRI 6 – Grupo Pão de Açúcar (duration similar), que também trata de contratos atípicos (Sale and Leaseback) e rating do tomador brAA pela S&P. Foi emitido a IPCA + 4,8% e tem transações no mercado secundário com taxas menores. Outro CRI comparável é o CRI 4 – BB Mapfre/Aliança (duration similar), que trata de um contrato atípico da mesma modalidade (Built-to-Suit) e está sendo negociado abaixo de IGP-M + 5,00%.

Desde a emissão do CRI, aconteceram 13 transações no mercado secundário que totalizaram R\$ 173,8 milhões. A última delas ocorreu no dia 04 de junho de 2020 com um ágio de 1,06% em relação ao preço de emissão. Não há, portanto, indicação de deterioração da qualidade de crédito do CRI, pois o preço das últimas transações está próximo ao preço de emissão.

A Rio Bravo continua acompanhando de perto as notícias e as decisões da companhia, bem como os principais riscos que possam impactar a LATAM e, evidentemente, o CRI nos próximos meses. A Rio Bravo está constantemente estudando os cenários para fazer a melhor gestão da carteira do Fundo, buscando segurança e cautela com o capital do investidor. A Rio Bravo manterá os cotistas e mercado em geral informados sobre eventuais notícias ou decisões que possam impactar o CRI.