



R I O B R A V O

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Dezembro de 2019

Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor de Mercado do Fundo	Nº de cotas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 100,00	R\$ 100,03	R\$ 98.215.531	R\$ 982.155	R\$ 2.970.412
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield	Retorno Total no Mês	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 0,12	0,25%	0,28%	R\$ 64.543.437	66%

Data Base: 31/12/2019

COMENTÁRIO DO GESTOR

O fundo RBIV11 encerrou a oferta primária de cotas no dia 06 de dezembro de 2019. Foram captados R\$ 102,4 milhões, montante que superou a oferta base de R\$ 100 milhões. Desde o início da oferta o time de gestão tem trabalhado para promover uma alocação eficiente dos recursos captados. No fechamento de Dezembro/19, o fundo já apresentava 66% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão (CRI), totalizando 10 CRIs e R\$ 64,5 milhões. Essa alocação representa uma rentabilidade média nominal prevista de 8,05% ao ano (inflação considerada de 3,75% a.a. e CDI de 5,00% a.a.), antes de custos.

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 34% da carteira em instrumentos de liquidez (Fundo Soberando do Itaú) para que sejam investidos o quanto antes no ativo alvo da estratégia de gestão (CRI). Os primeiros dividendos do fundo foram divulgados no dia 30/12/2019 e serão pagos no dia 15/01/2020 (mais detalhes na seção "Resultado").

A expectativa do gestor é que durante o mês de Janeiro/2020 seja alocado o restante do recurso que está no caixa do fundo em outras 3 operações de CRI, totalizando R\$ 34MM.

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

No mês de Dezembro/19 fizemos as seguintes compras:

- (i) R\$ 2,4 milhões do CRI Shopping Cidade Norte à taxa de CDI IPCA + 6,05%;
- (ii) R\$ 943,6 mil do CRI WalMart à taxa de IPCA + 8,26%;
- (iii) R\$ 811,4 mil do CRI Petrobrás (The Corporate – Macaé/RJ) à taxa de IPCA + 7,30%;
- (iv) R\$ 1,9 milhão do CRI BB Mapfre/Aliança à taxa de IGP-M + 4,64%;
- (v) R\$ 2,0 milhões do CRI BTG Malls à taxa de CDI + 1,50%;
- (vi) R\$ 3,0 milhões do CRI Even à taxa de CDI + 1,50%;
- (vii) R\$ 5,0 milhões do CRI Sendas Distribuidora à taxa de CDI + 1,50%;
- (viii) R\$ 22,4 milhões do CRI Grupo Pão de Açúcar à taxa de IPCA + 4,80%;
- (ix) R\$ 15,0 milhões do CRI LATAM à taxa de IPCA + 5,00%;
- (x) R\$ 10,9 milhões do CRI Shopping Norte (Almeida Junior) à taxa de CDI + 1,50%;

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Dezembro de 2019

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\$ 98.244.998

R\$ 100,03/cota

Cotas Emitidas:

982.155

Cota fechamento B3:

R\$ 100,00/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.

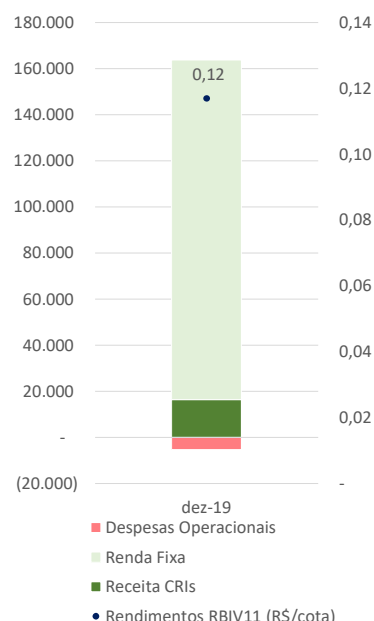
Prazo de Duração:

Indeterminado

RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 125 mil, equivalente a R\$ 0,12/cota, 91% desse rendimento refere-se ao fundo de Renda Fixa (Fundo Soberano Itaú) que deixamos os recursos até o total da alocação do mês (66%).

	dez-19		
DRE			
Receitas Recorrentes	16.422,53		
Receita CRIs	16.422,53		
Receita FIIs	-		
Outras Receitas	-		
Receitas Não Recorrentes	-		
Resultado operações CRIs	-		
Outras Receitas	-		
Renda Fixa	113.892,80		
Total de Receitas	130.315,33		
Despesas Operacionais	(5.304,00)		
Despesas Operacionais	(5.304,00)		
RESULTADO BRUTO	125.011,33		
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	-		
RESULTADO LÍQUIDO	125.011,33		
Rendimentos RBIV11 (R\$)	114.816,09		
Rendimentos RBIV11 (% do Resultado Líquido)	91,8%		
Rendimentos RBIV11 (R\$/cota)	0,12		
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,13		



RENTABILIDADE

O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores e o ganho de valorização da cota em bolsa. 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.

Vale ressaltar que o fundo ficou operacional em 16 de dezembro de 2019 e os valores de Dividend Yield foram mensalizados para compararmos com o CDI e IFIX.

	dez-19
Rentabilidade	
Dividend Yield no Mês	0,25%
Dividend Yield Anualizado	2,99%
Variação da Cota Patrimonial	0,03%
Variação da Cota em Bolsa	0,00%
Retorno Total	0,28%
Benchmark e IFIX	
IFIX	6,31%
CDI Bruto	0,36%
CDI Líquido (85%)	0,31%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	80,24%
Benchmark (CDI + 3% a.a.) Mensalizado	0,61%
Benchmark (CDI + 3% a.a.) Anualizado	7,54%

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.

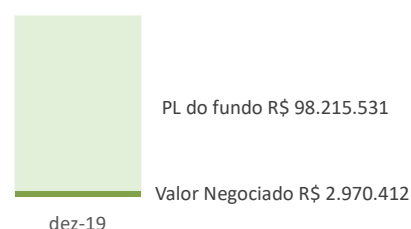
FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Dezembro de 2019

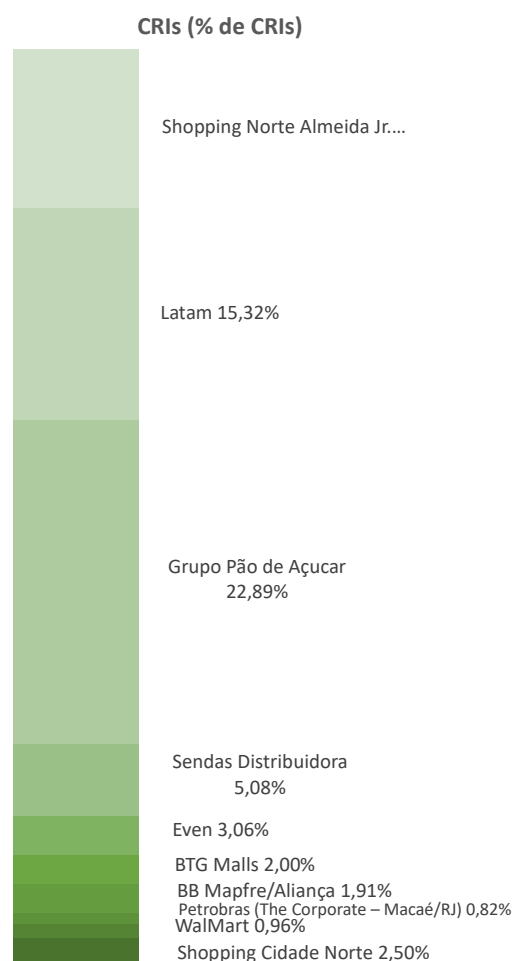
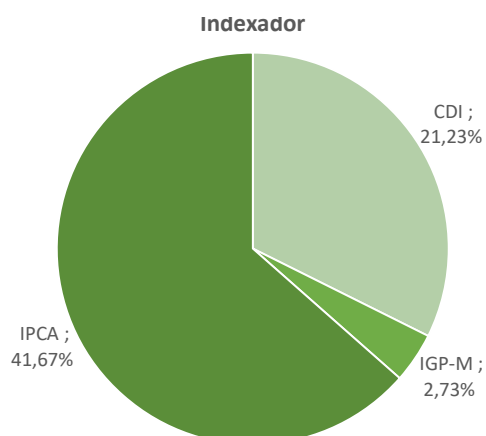
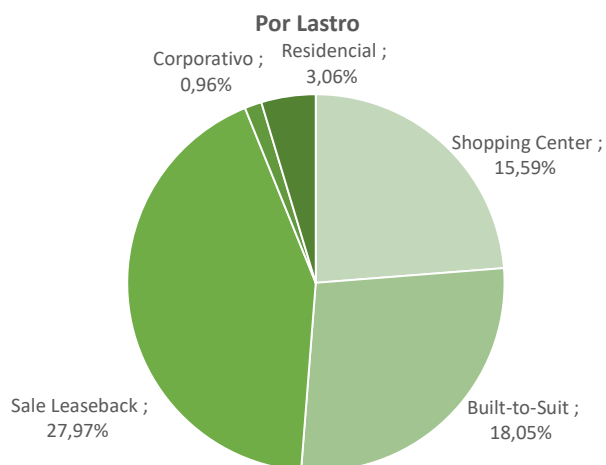
LIQUIDEZ

A cotas começaram a ser negociadas em bolsa (B3) no dia 27 de dezembro de 2019. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$100,00, o que representa um valor de mercado total do fundo de R\$ 98,2MM. O valor patrimonial da cota no foi de R\$100,03.

	dez-19
Liquidez	
Presença nos Pregões	14,29%
Volume negociado (R\$)	2.970.412
Quantidade negociada (Cotas)	29.604
Giro	3,02%



DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Dezembro de 2019

CARTEIRA DE CRIs

Ativo	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Rating
CRI 1	Shopping Cidade Norte	RB Capital	2.461.946,23	2,50%	mai-23	6,05%	IPCA	Mensal	Shopping Center	"A" Fitch
CRI 2	WalMart	True Sec.	946.297,93	0,96%	set-28	8,26%	IPCA	Mensal	Corporativo	"BBB-" Fitch
CRI 3	Petrobras (The Corporate – Macaé/RJ)	Barigui Sec.	812.996,71	0,82%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Built-to-Suit	-
CRI 4	BB Mapfre/Aliança	Gaia Sec.	1.884.597,43	1,91%	jan-33	4,64%	IGP-M	Anual	Built-to-Suit	-
CRI 5	BTG Malls	Vert Sec.	1.969.447,59	2,00%	ago-31	1,50%	CDI	Mensal	Shopping Center	-
CRI 6	Even	True Sec.	3.013.017,09	3,06%	ago-23	1,50%	CDI	Mensal	Residencial	-
CRI 7	Sendas Distribuidora	True Sec.	4.998.841,11	5,08%	nov-34	1,50%	CDI	Mensal	Sale Leaseback	-
CRI 8	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	22.503.138,85	22,89%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Sale Leaseback	-
CRI 9	Latam	Gaia Sec.	15.052.838,42	15,32%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Built-to-Suit	-
CRI 10	Shopping Norte Almeida Jr.	True Sec.	10.900.315,66	11,09%	dez-29	1,45%	CDI	Mensal	Shopping Center	-

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - Shopping Cidade Norte

	Devedor	Cidade Norte Participações SPE	Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis; (ii) Alienação fiduciária do shopping; (iii) Alienação fiduciária das cotas; e (iv) Fiança solidária.
	Taxa	IPCA + 6,05%		
	% PL	2,50%		
	Vencimento	16/05/2023		
	Localização	São José do Rio Preto – SP		

CRI 2 - WalMart

	Devedor	WalMart Brasil	Garantia(s)	(i) Fundo de reserva (6 PMTs), (ii) Fiança solidária, (iii) Alienação fiduciária (Imóvel lastro); e (iv) Alienação fiduciária (Imóvel Adicional).
	Taxa	IPCA + 8,25%		
	% PL	0,96%		
	Vencimento	10/09/2028		
	Localização	São Paulo – SP		

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

	Devedor	Petrobras	Garantia(s)	(i) Retenção de 100% dos recursos destinados às obras da operação; (ii) Fundo de reserva; e (iii) Seguro performance.
	Taxa	IGP-M + 7,30%		
	% PL	0,82%		
	Vencimento	20/10/2023		
	Localização	Macaé – RJ		

CRI 4 - BB Mapfre/Aliança

	Devedor	Mapfre e Aliança Seguros	Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária dos imóveis-lastro; (ii) Coobrigação; e (iii) Fundo de reserva (3 PMTs).
	Taxa	IGP-M + 4,64%		
	% PL	1,91%		
	Vencimento	13/01/2033		
	Localização	São Carlos – SP		

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Dezembro de 2019

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - BTG Malls



Devedor	BTG Pactual Shoppings FII
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	2,00%
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	5,08%
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	22,89%
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

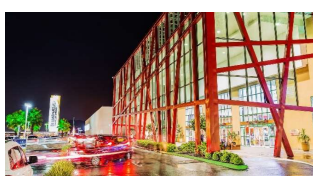
CRI 9 - LATAM



Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	15,32%
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	11,09%
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

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 - Dezembro de 2019

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