



RIO BRAVO

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Março de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Valor de Mercado (R\$/cota)	Nº de cotas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 96,60	R\$ 98.950.023	R\$ 82,22	1.024.362	R\$ 6.063.879
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	Retorno Total no Mês	% do CDI Líquido	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 0,39	0,51%	0,85%	186,54%	98,5%

Data Base: 31/03/2020

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 março/20, o fundo apresentava 98,5% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 11 CRIs e R\$ 97,4 MM cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de 8,47% ao ano (considerando os índices do Boletim Focus do dia 27/03/2020, CDI de 3,50% a.a. e Inflação de 2,94% a.a.). Não garantimos uma distribuição constante de rendimentos mensalmente pois uma de nossas operações (CRI 4 - BB Mapfre/Aliança – 8,90% do fundo) tem pagamento anual, todo mês de janeiro, ou seja, não recebemos isso mensalmente e um outro papel (CRI 6 - Grupo Pão de Açúcar – 22,87% do fundo) paga apenas o cupom, possui carência de amortização e correção monetária (acruada no Saldo Devedor) de 18 meses.

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 1,5% da carteira em instrumentos de liquidez (Fundo Soberando do Itaú) para eventuais despesas e acontecimentos extraordinárias.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 31/03/2020 e serão pagos no dia 14/04/2020 (mais detalhes na seção “Resultado”).

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

No mês de março/20 não fizemos movimentações.



RIO BRAVO

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Março 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\$ 98.950.023

R\$ 96,60/cota

Cotas Emitidas:

1.024.362

Cota fechamento B3:

R\$ 82,22/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\$ 400 mil e iremos distribuir a totalidade desse recurso, equivalente a R\$ 0,39/cota.

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20
DRE				
Receitas Recorrentes	10.670,30	138.988,86	369.293,57	437.478,08
Receita CRIs	10.670,30	138.988,86	369.293,57	437.478,08
Receita FII's	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	-	277,88	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-
Renda Fixa	91.559,01	119.268,33	90,03	34.388,62
Total de Receitas	102.229,31	258.535,07	369.383,60	471.866,70
Despesas Recorrentes	(5.304,00)	(51.214,76)	(75.367,47)	(71.744,04)
Despesas Não Recorrentes	-	(174.945,97)	-	-
Total de Despesas	(5.304,00)	(226.160,73)	(75.367,47)	(71.744,04)

RESULTADO BRUTO	96.925,31	207.320,31	294.016,13	400.122,66
------------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	-	-	-	-
--	---	---	---	---

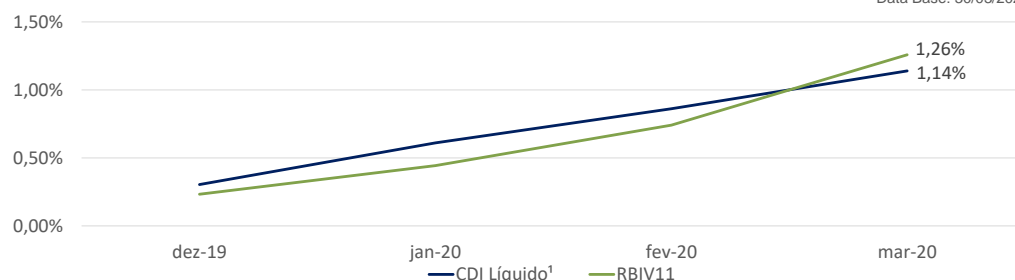
RESULTADO LÍQUIDO	96.925,31	207.320,31	294.016,13	400.122,66
Rendimentos RBIV11 (R\$)	119.742,59	213.469,04	294.016,13	400.122,66
Rendimentos RBIV11 (% do Resultado Líquido)	123,5%	103,0%	100,0%	100,0%
Rendimentos RBIV11 (R\$/cota)	0,12	0,21	0,29	0,39
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,09	0,20	0,29	0,39

Data Base: 30/03/2020

RENTABILIDADE

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20
Rentabilidade				
Dividend Yield no Mês (a)	0,23%	0,21%	0,30%	0,51%
Dividend Yield Anualizado	2,83%	2,55%	3,60%	6,34%
Variação da Cota Patrimonial (b)	0,01%	0,38%	0,43%	0,34%
Variação da Cota em Bolsa	0,00%	-1,32%	-2,00%	-21,73%
Retorno Total¹ (a + b)	0,24%	0,59%	0,73%	0,85%
Índices Comparáveis				
IFIX	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%
CDI Bruto	0,36%	0,36%	0,29%	0,32%
CDI Líquido ¹ (c)	0,30%	0,31%	0,25%	0,28%
% do CDI (a / c)	76,59%	68,82%	118,38%	186,54%
Desde o Início do Fundo (Acumulado)				
RBIV11	0,23%	0,44%	0,74%	1,26%
CDI Líquido ¹	0,30%	0,61%	0,86%	1,14%
IFIX	10,63%	6,47%	2,54%	-13,71%

Data Base: 30/03/2020



¹Para 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.

²O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores e o ganho de valorização da cota patrimonial.

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

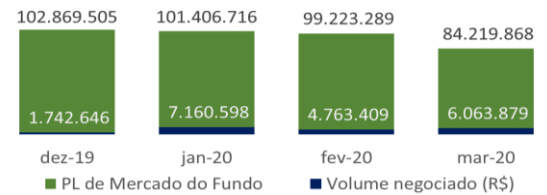
FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Março de 2020

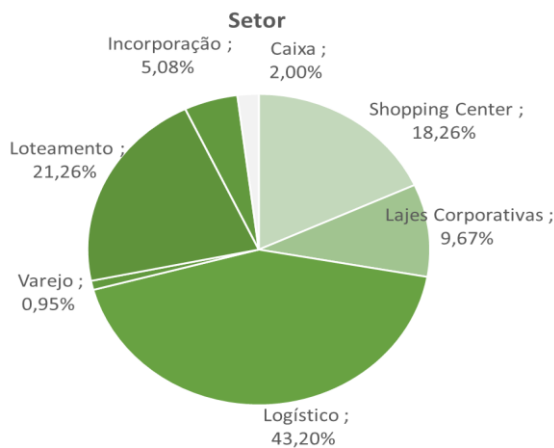
LIQUIDEZ

As cotas começaram a ser negociadas em bolsa (B3) no dia 27 de dezembro de 2019. No fechamento do mês de março/20, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 82,22, o que representa um valor de mercado total do fundo de R\$ 84,2MM. O valor patrimonial da cota no final do mês de referência foi de R\$ 96,60.

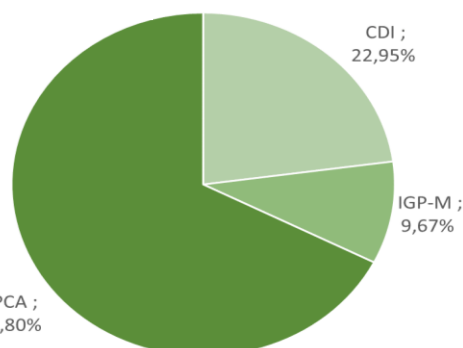
Liquidez	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20
Presença nos Pregões	14,29%	100,00%	100,00%	100,00%
Volume negociado (R\$)	1.742.646	7.160.598	4.763.409	6.063.879
Quantidade negociada (Cotas)	17.305	71.869	48.703	69.947
Giro	1,69%	7,06%	4,80%	7,20%
PL de Mercado do Fundo	102.869.505	101.406.716	99.223.289	84.219.868



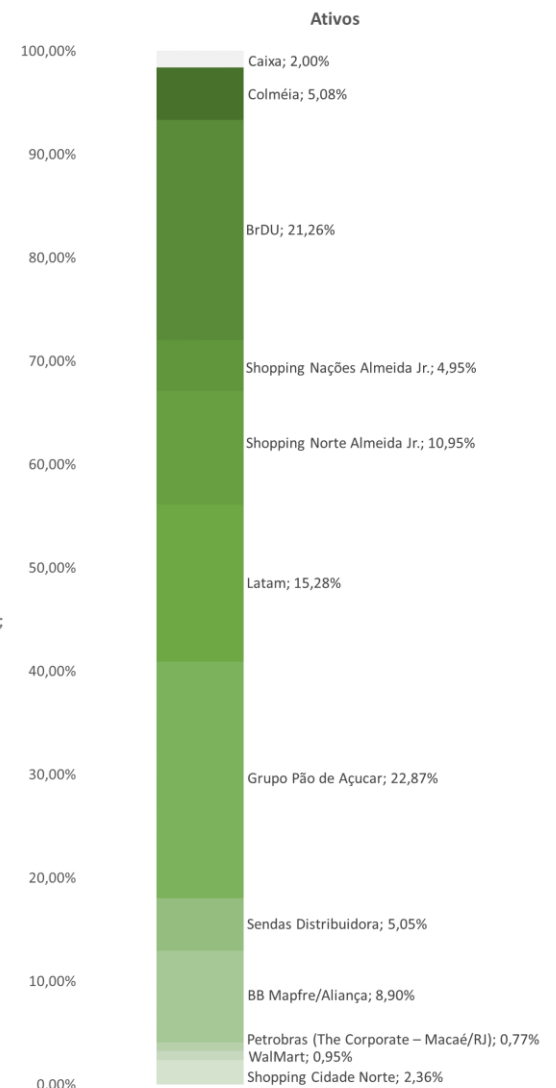
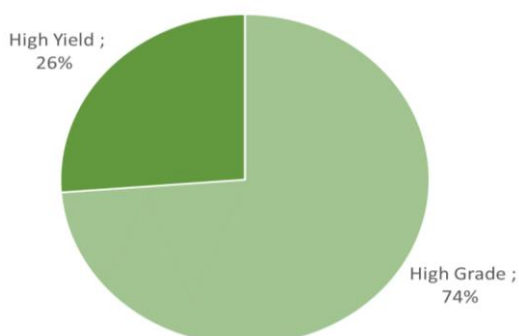
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



Indexador



Risco



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 - Março 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	2.337.898,62	2,36%	mai-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Shopping Center
CRI 2	WalMart	True Sec.	947.640,66	0,95%	set-28	8,25%	IPCA	Mensal	Corporativo	"BBB-" Fitch	Varejo
CRI 3	Petrobras (The Corporate – Macaé/RJ)	Barigui Sec.	766.224,01	0,77%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 4	BB Mapfre/Aliança	Gaia Sec.	8.827.042,52	8,90%	jan-33	4,64%	IGP-M	Anual	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 5	Sendas Distribuidora	True Sec.	4.998.885,72	5,05%	nov-34	1,50%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Logístico
CRI 6	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	22.638.394,28	22,87%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Logístico
CRI 7	Latam	Gaia Sec.	15.120.469,84	15,28%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Logístico
CRI 8	Shopping Norte Almeida Jr.	True Sec.	10.836.129,03	10,95%	dez-29	1,25%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Shopping Center
CRI 9	Shopping Nações Almeida Jr.	True Sec.	4.904.487,75	4,95%	jan-30	1,25%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Shopping Center
CRI 10	BrDU	Isec Sec.	21.040.530,07	21,26%	fev-34	9,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 11	Colméia	Habitasec	5.027.496,70	5,08%	jan-23	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Incorporação
Fundo Soberano	Caixa	-	1.983.273,86	2,00%	-	77,50%	CDI	-	Caixa	-	Caixa

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - Shopping Cidade Norte



Devedor	Cidade Norte Participações SPE
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	2,36%
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	0,95%
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	0,77%
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	8,90%
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

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 - Março de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - Sendas Distribuidora



Devedor	Sendas Distribuidora S.A.
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	5,05%
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 6 - Grupo Pão de Açúcar



Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	22,87%
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 7 - LATAM



Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	15,28%
Vencimento	18/08/2032

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

CRI 8 - Shopping Norte (Almeida Junior)



Devedor	Blumenau Norte Shopping Participações
Taxa	CDI + 1,25%
% PL	10,95%
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

CRI 9 - Shopping Nações (Almeida Junior)



Devedor	Nações Shopping Participações Ltda.
Taxa	CDI + 1,25%
% PL	4,95%
Vencimento	31/01/2030

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

CRI 10 - BrDU



Devedor	BrDU Urbanismo S.A.,
Taxa	IPCA + 9,00%
% PL	21,26%
Vencimento	20/02/2034

Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de cotas da SPE; (iii) Aval da BrDU Urbanismo S.A.; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras.
Localização	Mato Grosso; São Paulo; Goiás

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 - Março de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - Colméia



Devedor	Construtora Colméia S.A.
Taxa	IPCA + 10,00%
% PL	5,08%
Vencimento	25/01/2023

Garantia(s)

(i) Alienação Fiduciária; (ii) Aval dos sócios; e (iii) Reforço de crédito.

Localização

Fortaleza – CE



R I O B R A V O

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Março de 2020

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

No fundo, atualmente, todos os papéis estão pagando conforme fluxo de pagamentos previsto na aquisição do título.

Considerando o atual cenário de instabilidade e incertezas no mercado local e global, a gestão gostaria de esclarecer possíveis impactos do COVID-19 nas alocações:

- 29% do fundo está alocado em ativos de varejo, como Grupo Pão de Açúcar e o WalMart, setores que estão indo muito bem neste momento de crise, com vendas bem acima do normal para o período nos últimos dias;
- 10% do fundo alocado em lajes corporativas, por ora não vemos muito risco para o segmento. Vale ressaltar que ambas as operações têm fundo de reserva e estão 100% compostos caso necessário para esta crise;
- 27% do fundo alocado em residenciais (risco pulverizado), tanto loteamento como incorporação, também não vemos muito risco para o segmento, uma das operações tem fundo de reserva (100% composto) e a outra reforço de crédito, caso necessário:
 - o Loteamento: 76% vendido e a previsão de entrega permanecem as mesmas;
 - o Incorporação: 34% construído e 45% vendido, previsão de entrega ainda permanece a mesma. Não terá impacto na receita por estarmos ainda no período de obras e a maior parte da receita entrar com repasse, após expedição do "habite-se".
- 15% do fundo alocado no segmento logístico, que, em nossa visão, será bastante impactado pela crise, porém com uma garantia extremamente forte que é uma fiança bancária do Bradesco S.A. no valor de R\$145 milhões (operação de R\$84 milhões);
- 18% do fundo alocado em shoppings centers, setor de mais risco do portfólio, que estamos acompanhando de perto e teremos acompanhamentos semanais com os tomadores do crédito para eventuais tomadas de decisões por parte da gestão;
- O restante, 1% do fundo, está em caixa para eventos extraordinários que, no momento, pretendemos não usar.

Além disso, em 8 das 11 operações do portfólio, temos Alienação Fiduciária do Imóvel Lastro e 11 dos 16 ativos estão fora do estado de São Paulo, estado que deve ser o mais afetado.

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.

As informações aqui contidas são de natureza meramente informativa e não devem ser consideradas como recomendação de investimento. 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.

www.riobravo.com.br