



RIO BRAVO

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Abril de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Valor de Mercado (R\$/cota)	Nº de cotas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 97,01	R\$ 99.377.147	R\$ 77,03	1.024.362	R\$ 1.797.100
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	Retorno Total no Mês	% do CDI Líquido	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 0,33	0,43%	0,77%	177,36%	93,0%

Data Base: 30/04/2020

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 abril/20, o fundo apresentava 93,0% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 11 CRIs e R\$ 92,5 MM cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de 7,23% ao ano (considerando os índices do Boletim Focus do dia 30/04/2020, CDI de 2,75% a.a. e Inflação de 1,97% 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 – 18,00% do fundo) paga apenas o cupom, possui carência de amortização e correção monetária (acuada no Saldo Devedor) de 18 meses. Vale ressaltar que encontramos boa oportunidade de venda do CRI 6 e aproveitamos para reduzir a posição.

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 7,2% da carteira em instrumentos de liquidez (Fundo Soberado do Itaú), estamos analisando novos ativos para compor a carteira.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 30/04/2020 e serão pagos no dia 15/05/2020 (mais detalhes na seção “Resultado”).

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

(i) Venda de R\$ 5.00 milhões do CRI 6 (Grupo Pão de Açúcar);

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 - Abril 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\$ 99.377.147

R\$ 97,01/cota

Cotas Emitidas:

1.024.362

Cota fechamento B3:

R\$ 77,03/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\$ 338 mil e iremos distribuir a totalidade desse recurso, equivalente a R\$ 0,33/cota.

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
DRE					
Receitas Recorrentes	10.670,30	138.988,86	369.293,57	437.478,08	458.008,51
Juros CRIs	10.670,30	138.988,86	369.293,57	437.478,08	389.830,54
Correção Monetária CRIs	-	-	-	-	68.177,97
Fundos Imobiliários	-	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	-	277,88	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-
Renda Fixa	91.559,01	119.268,33	90,03	34.388,62	(27.199,31)
Total de Receitas	102.229,31	258.535,07	369.383,60	471.866,70	430.809,20
Despesas Recorrentes	(5.304,00)	(51.214,76)	(75.367,47)	(71.744,04)	(91.849,93)
Despesas Não Recorrentes	-	(174.945,97)	-	-	-
Total de Despesas	(5.304,00)	(226.160,73)	(75.367,47)	(71.744,04)	(91.849,93)
RESULTADO BRUTO	96.925,31	207.320,31	294.016,13	400.122,66	338.959,27
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	-	-	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO	96.925,31	207.320,31	294.016,13	400.122,66	338.959,27
Rendimentos RBIV11 (R\$)	119.742,59	213.469,04	294.016,13	400.122,66	338.959,27
Rendimentos RBIV11 (% do Resultado Líquido)	123,5%	103,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimentos RBIV11 (R\$/cota)	0,12	0,21	0,29	0,39	0,33
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,09	0,20	0,29	0,39	0,33

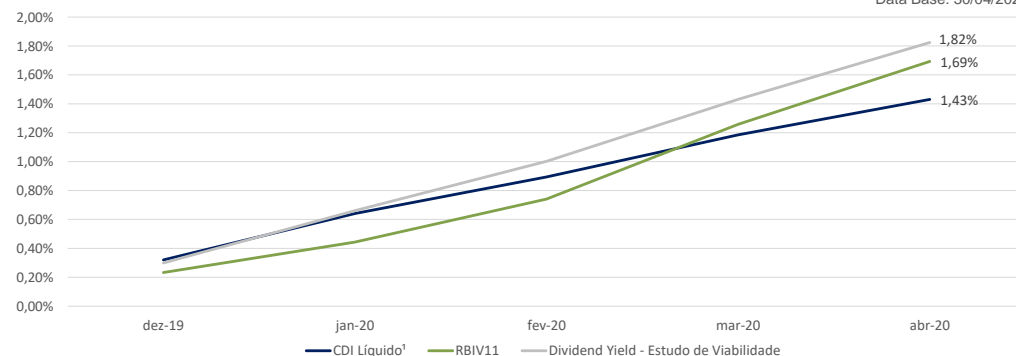
A partir do mês de abril/20 iremos mostrar a informação de Correção Monetária

Data Base: 30/04/2020

RENTABILIDADE

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
Rentabilidade					
Dividend Yield no Mês (a)	0,23%	0,21%	0,30%	0,51%	0,43%
Dividend Yield Anualizado	2,83%	2,55%	3,60%	6,34%	5,28%
Varição da Cota Patrimonial (b)	0,01%	0,38%	0,43%	0,34%	0,34%
Varição da Cota em Bolsa	0,00%	-1,32%	-2,00%	-21,73%	2,57%
Retorno Total² (a + b)	0,24%	0,59%	0,73%	0,85%	0,77%
Índices Comparáveis					
IFIX	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%
CDI Bruto	0,38%	0,39%	0,29%	0,34%	0,28%
CDI Líquido ¹ (c)	0,32%	0,33%	0,25%	0,29%	0,24%
% do CDI (a / c)	72,72%	62,83%	118,00%	177,66%	177,36%
Desde o Início do Fundo (Acumulado)					
RBIV11	0,23%	0,44%	0,74%	1,26%	1,69%
CDI Líquido ¹	0,32%	0,66%	0,91%	1,20%	1,44%
IFIX	10,63%	6,47%	2,54%	-13,71%	-9,92%

Data Base: 30/04/2020



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

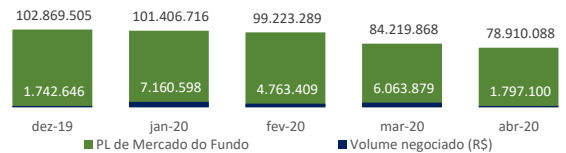
FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Abril de 2020

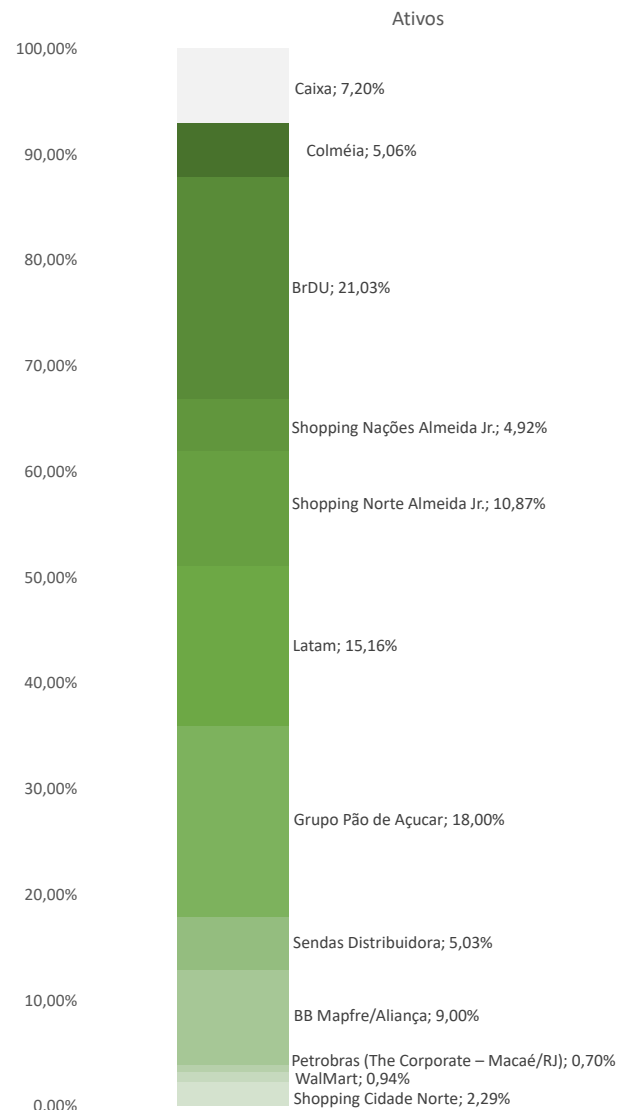
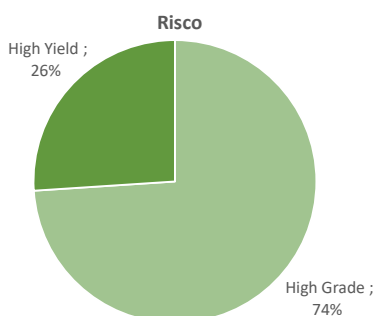
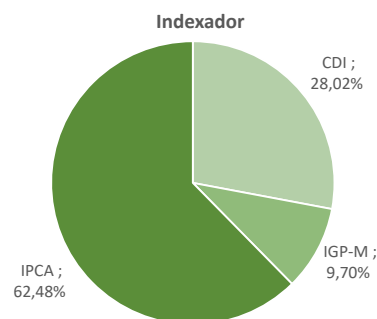
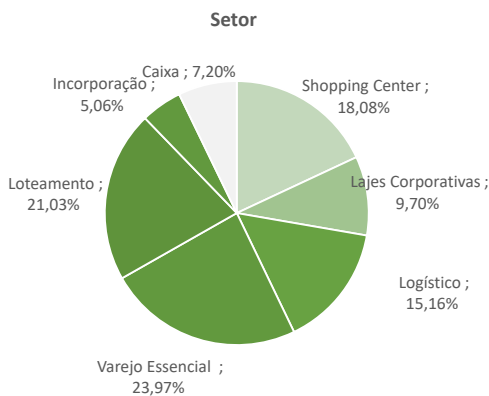
LIQUIDEZ

As cotas começaram a ser negociadas em bolsa (B3) no dia 27 de dezembro de 2019. No fechamento do mês de abril/20, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 77,03, o que representa um valor de mercado total do fundo de R\$ 78,9MM. O valor patrimonial da cota no final do mês de referência foi de R\$ 97,01.

Liquidez	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
Presença nos Pregões	14,29%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Volume negociado (R\$)	1.742.646	7.160.598	4.763.409	6.063.879	1.797.100
Quantidade negociada (Cotas)	17.305	71.869	48.703	69.947	23.007
Giro	1,69%	7,06%	4,80%	7,20%	2,28%
PL de Mercado do Fundo	102.869.505	101.406.716	99.223.289	84.219.868	78.910.088



DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



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 - Abril 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	2.284.966,55	2,29%	mai-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Shopping Center
CRI 2	WalMart	True Sec.	942.846,35	0,94%	set-28	8,25%	IPCA	Mensal	Corporativo	"BBB-" Fitch	Varejo Essencial
CRI 3	Petrobras (The Corporate – Macaé/RJ)	Barigui Sec.	697.624,30	0,70%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 4	BB Mapfre/Aliaça	Gaia Sec.	8.945.623,91	9,00%	jan-33	4,64%	IGP-M	Anual	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 5	Sendas Distribuidora	True Sec.	4.998.886,86	5,03%	nov-34	1,50%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Varejo Essencial
CRI 6	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	17.889.325,51	18,00%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Varejo Essencial
CRI 7	Latam	Gaia Sec.	15.069.595,20	15,16%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Logístico
CRI 8	Shopping Norte Almeida Jr.	True Sec.	10.806.277,37	10,87%	dez-29	1,25%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Shopping Center
CRI 9	Shopping Nações Almeida Jr.	True Sec.	4.891.391,38	4,92%	jan-30	1,25%	CDI	Mensal	Corporativo	-	Shopping Center
CRI 10	BrDU	Isec Sec.	20.905.418,14	21,03%	fev-34	9,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 11	Colméia	Habitasec	5.037.676,34	5,06%	jan-23	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Incorporação
Fundo Soberano	Caixa	-	7.153.567,40	7,20%	-	77,50%	CDI	-	Caixa	-	Caixa

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - Shopping Cidade Norte



Devedor	Cidade Norte Participações SPE
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	2,29%
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	0,94%
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	0,70%
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/Aliaça



Devedor	Mapfre e Aliaça Seguros
Taxa	IGP-M + 4,64%
% PL	9,00%
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 - Abril de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - Sendas Distribuidora



Devedor	Sendas Distribuidora S.A.
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	5,03%
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	18,00%
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 7 - LATAM



Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	15,16%
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	10,87%
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	4,92%
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	21,03%
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 - Abril de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - Colméia



Devedor	Construtora Colméia S.A.
Taxa	IPCA + 10,00%
% PL	5,06%
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 - Abril de 2020

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

No mês de abril/20, conforme havíamos previsto e divulgado no comunicado ao mercado, o fundo teve um impacto na Receita do mês por conta dos CRIs lastreados por operações em shopping centers, que são 18% da carteira do fundo.

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