



R I O B R A V O

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Valor de Mercado (R\$/cota)	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 97,05	R\$ 99.418.765	R\$ 75,02	2.348	R\$ 1.813.545
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	% do CDI Líquido	Duration dos CRIs (Em anos)	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 0,37	0,49%	242,88%	4,82	96,5%

Data Base: 29/05/2020

SOBRE O FUNDO

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – FII 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 investe principalmente em ativos de alta qualidade de crédito (high grade). Sua primeira emissão captou R\$ 98,2 Milhões e 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 maio/20, o fundo apresentava 96,5% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 12 CRIs e cotas de 3 FIIs. A taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação+ 6,57% e CDI+ 1,31%. Quando consideramos os índices do Relatório Focus 2023 do dia 29/05/2020, CDI de 6,00% a.a. e Inflação de 3,50% a.a., chegamos em um retorno total pré-custos de 9,23% ao ano no longo prazo. Vale ressaltar que a Rio Bravo utiliza como métrica o ano de 2023 do Relatório Focus pois as operações são de maturidade longa.

O fundo possui 73,13% do seu Patrimônio alocado em ativos indexados à inflação. Como consequência, os dividendos mensais podem sofrer volatilidade.

O mercado secundário está aquecido para operações com elevada qualidade de crédito. Houve boa oportunidade para venda pontual do CRI 4 e a Rio Bravo continua procurando ativos para compras, além de analisar novas emissões.

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 3,61% da carteira em instrumentos de liquidez.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 29/05/2020 e serão pagos no dia 15/06/2020 (mais detalhes na seção “Resultado”).

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

- (i) Venda de R\$ 248 Mil do CRI 4 (BB Mapfre/Aliança);
- (ii) Compra de R\$ 1,5 Milhão do CRI 12 (GPCI);
- (iii) Compra de R\$ 2,5 Milhões em Cotas de Fundos Imobiliários.

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 - Maio 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\$ 99.418.765

R\$ 97,05/cota

Cotas Emitidas:

1.024.362

Cota fechamento B3:

R\$ 75,02/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.

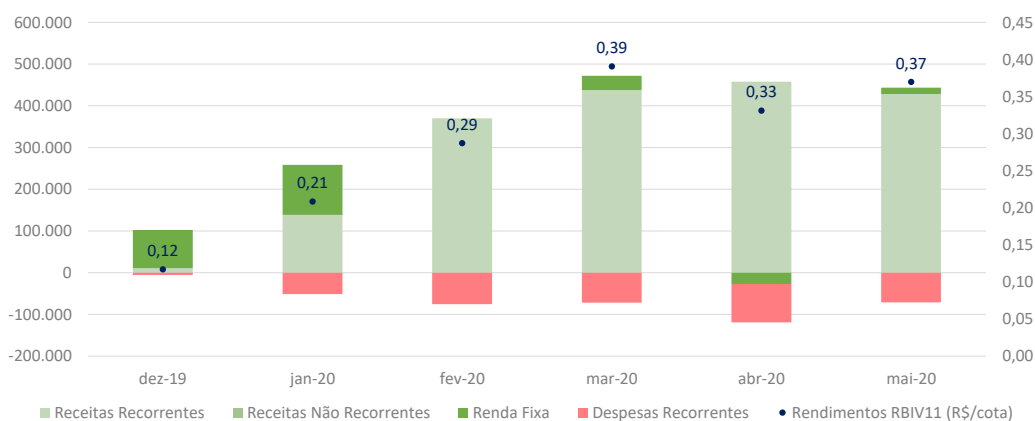
Prazo de Duração:

Indeterminado

RESULTADO

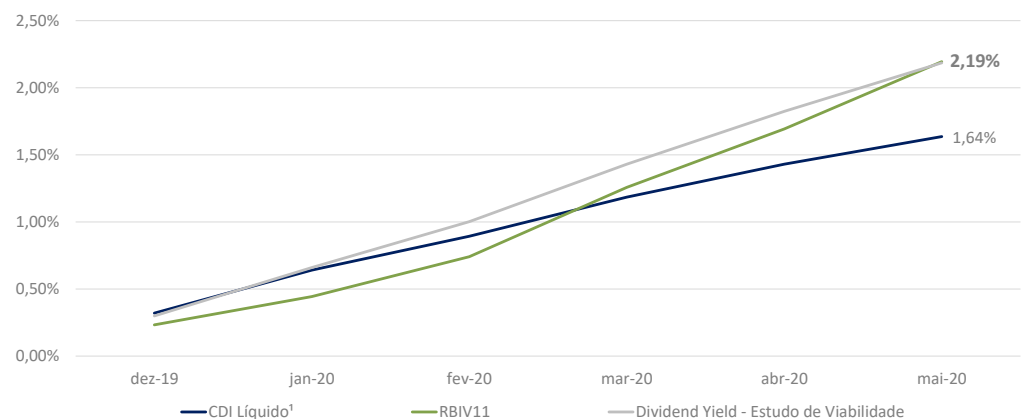
O resultado auferido pelo Fundo no mês foi de R\$ 378 Mil e a distribuição será da totalidade desse recurso, equivalente a R\$ 0,37/cota.

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
DRE						
Receitas Recorrentes	10.670,30	138.988,86	369.293,57	437.478,08	458.008,51	428.262,97
Juros CRIs	10.670,30	138.988,86	369.293,57	437.478,08	389.830,54	359.574,39
Correção Monetária CRIs	-	-	-	-	68.177,97	68.688,58
Fundos Imobiliários	-	-	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	-	277,88	-	-	-	6.306,74
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	6.306,74
Renda Fixa	91.559,01	119.268,33	90,03	34.388,62	(27.199,31)	15.328,51
Total de Receitas	102.229,31	258.535,07	369.383,60	471.866,70	430.809,20	449.898,21
Despesas Recorrentes	(5.304,00)	(51.214,76)	(75.367,47)	(71.744,04)	(91.849,93)	(71.196,91)
Despesas Não Recorrentes	-	(174.945,97)	-	-	-	-
Total de Despesas	(5.304,00)	(226.160,73)	(75.367,47)	(71.744,04)	(91.849,93)	(71.196,91)
RESULTADO BRUTO	96.925,31	207.320,31	294.016,13	400.122,66	338.959,27	378.701,30
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	-	-	-	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO	96.925,31	207.320,31	294.016,13	400.122,66	338.959,27	378.701,30
Rendimentos RBIV11 (R\$)	119.742,59	213.469,04	294.016,13	400.122,66	338.959,27	378.701,30
Rendimentos RBIV11 (% do Resultado Líquido)	123,5%	103,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimentos RBIV11 (R\$/cota)	0,12	0,21	0,29	0,39	0,33	0,37



Data Base: 29/05/2020

RENTABILIDADE ACUMULADA



Data Base: 29/05/2020

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 - Maio de 2020

RENTABILIDADE

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a) - Cota de Mercado	0,23%	0,21%	0,30%	0,51%	0,43%	0,49%
Dividend Yield Anualizado - Cota de Mercado	2,83%	2,55%	3,60%	6,34%	5,28%	6,08%
Dividend Yield no Mês (d) - Cota Patrimonial	0,23%	0,22%	0,30%	0,40%	0,34%	0,38%
Dividend Yield Anualizado - Cota Patrimonial	2,83%	2,63%	3,62%	4,94%	4,16%	4,65%
Varição da Cota Patrimonial (b)	0,01%	0,38%	0,43%	0,34%	0,34%	0,11%
Varição da Cota em Bolsa	0,00%	-1,32%	-2,00%	-21,73%	2,57%	-3,55%
Retorno Total² (d + b)	0,24%	0,60%	0,73%	0,74%	0,68%	0,49%
Índices Comparáveis						
IFIX	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%
CDI Bruto (e)	0,38%	0,38%	0,29%	0,34%	0,28%	0,24%
CDI Líquido ¹ (c)	0,32%	0,32%	0,25%	0,29%	0,24%	0,20%
% do CDI Bruto (d / e)	61,81%	57,48%	100,76%	118,35%	119,33%	158,97%
% do CDI Líquido (a / c)	72,72%	65,69%	118,00%	177,66%	177,36%	242,88%

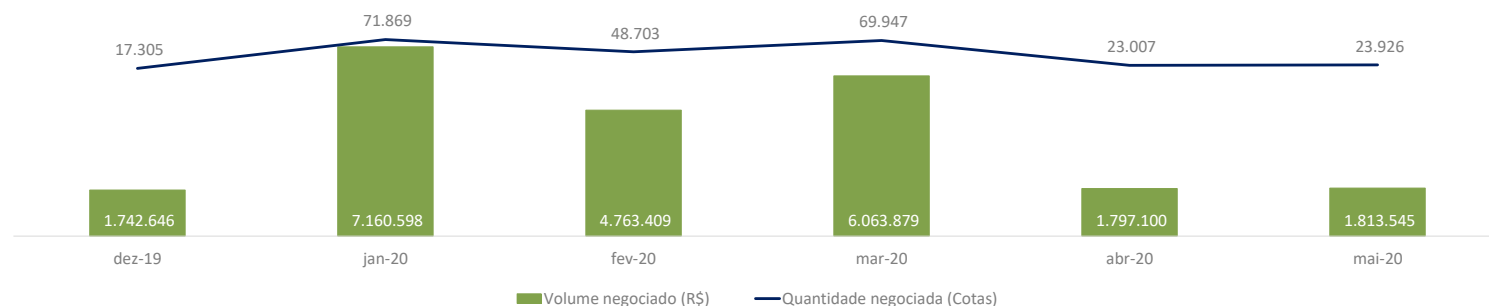
¹Para efeitos comparativos ao Retorno Total reduzimos a taxa do CDI em 15%, pois as operações de CRIs são isentas de IR. Ao fazer esta redução, pode-se visualizar mais claramente o spread referente ao CDI, de modo a tornar possível a comparação na ótica do investidor.

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

LIQUIDEZ

As cotas começaram a ser negociadas em bolsa (B3) no dia 27 de dezembro de 2019. No fechamento do mês de maio/20, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 75,02, o que representa um valor de mercado total do fundo de R\$ 76,8 Milhões. O valor patrimonial da cota no final do mês de referência foi de R\$ 97,05.

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
Liquidez						
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	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	1.813.545
Quantidade negociada (Cotas)	17.305	71.869	48.703	69.947	23.007	23.926
Giro	1,69%	7,06%	4,80%	7,20%	2,28%	2,36%

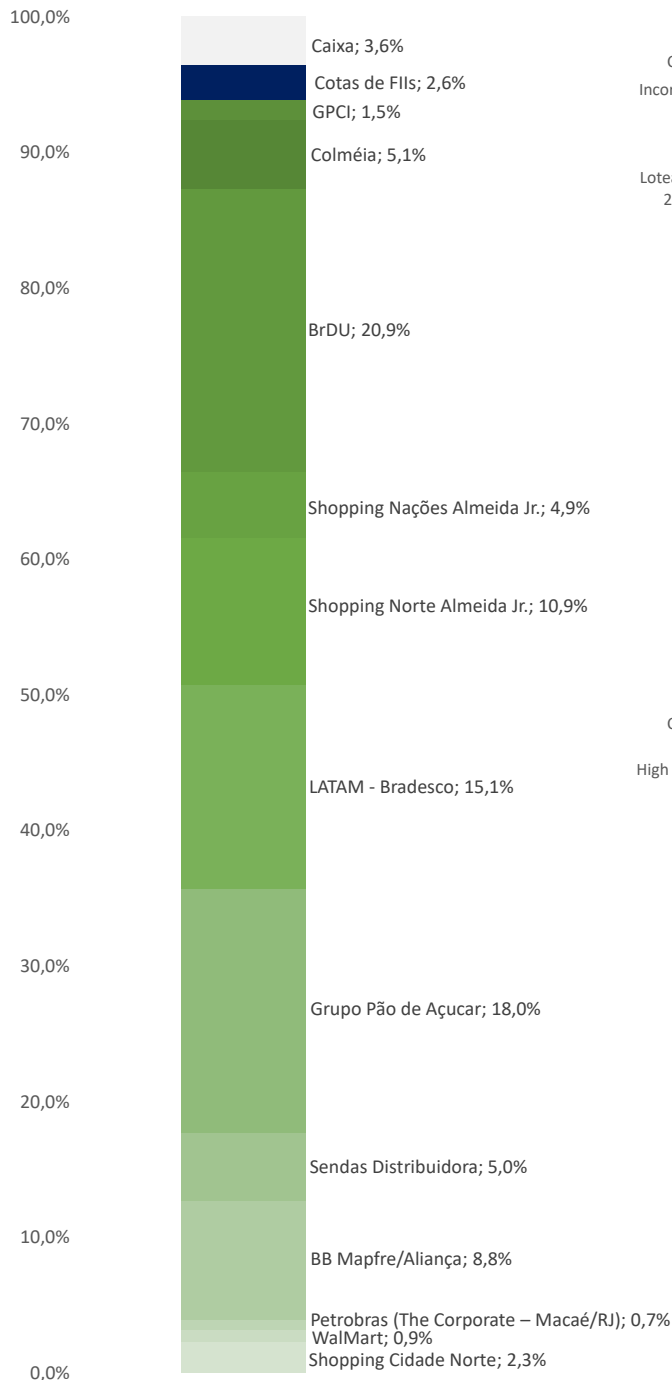


Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

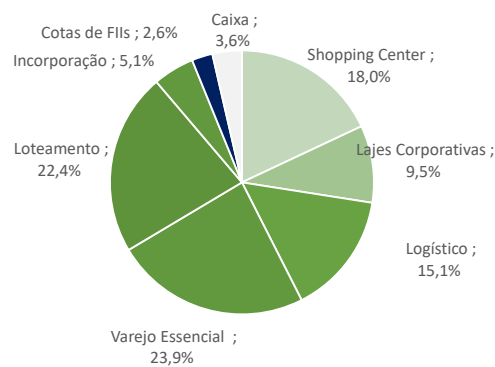


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

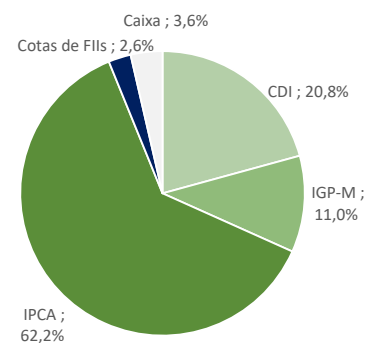
Ativos



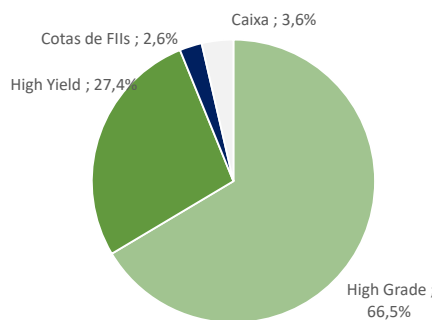
Setor



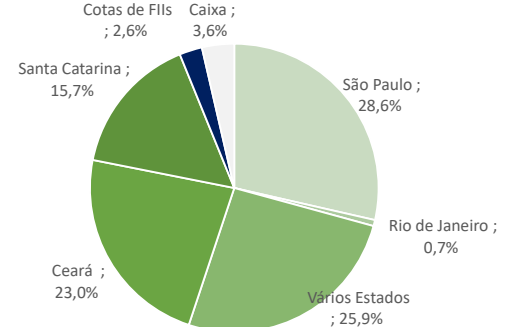
Indexador



Risco



Localização



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 - Maio de 2020

ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Nome	Emissor/Gestor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Duration	Lastro	Setor	LTV
CRI 1	Shopping Cidade Norte	RB Capital	2.280.703,77	2,29%	mai-23	6,00%	IPCA	Mensal	1,42	Corporativo	Shopping Center	4,8%
CRI 2	WalMart	True Sec.	936.604,44	0,94%	set-28	8,25%	IPCA	Mensal	3,81	Corporativo	Varejo Essencial	7,1%
CRI 3	Petrobras (The Corporate – Macaé/RJ)	Barigui Sec.	682.746,64	0,68%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	1,66	Corporativo	Lajes Corporativas	N/A
CRI 4	BB Mapfre/Aliança	Gaia Sec.	8.767.845,04	8,79%	jan-33	4,64%	IGP-M	Anual	5,54	Corporativo	Lajes Corporativas	N/A
CRI 5	Sendas Distribuidora	True Sec.	4.998.872,21	5,02%	nov-34	1,50%	CDI	Mensal	8,88	Corporativo	Varejo Essencial	81,6%
CRI 6	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	17.856.973,27	17,96%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	4,87	Corporativo	Varejo Essencial	44,3%
CRI 7	LATAM - Bradesco	Gaia Sec.	14.979.292,37	15,06%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	5,50	Corporativo	Logístico	N/A
CRI 8	Shopping Norte Almeida Jr.	True Sec.	10.803.239,98	10,86%	dez-29	1,25%	CDI	Mensal	5,58	Corporativo	Shopping Center	21,2%
CRI 9	Shopping Nações Almeida Jr.	True Sec.	4.843.356,49	4,87%	jan-30	1,25%	CDI	Mensal	5,58	Corporativo	Shopping Center	19,1%
CRI 10	BrDU	Isec Sec.	20.737.332,00	20,85%	fev-34	9,00%	IPCA	Mensal	3,63	Residencial	Loteamento	N/A
CRI 11	Colméia	Habitasec	5.039.619,24	5,06%	jan-23	10,00%	IPCA	Mensal	2,34	Residencial	Incorporação	46,4%
CRI 12	GPCI	Isec Sec.	1.500.000,00	1,50%	mai-27	9,00%	IGP-M	Mensal	3,81	Residencial	Loteamento	71,2%
FII 1	MXRF11 - Maxi Renda	XP Investimentos	1.408.311,54	1,41%				Mensal				
FII 2	BTCR11 - BTG Pactual Crédito Imobiliário	BTG Pactual	631.654,54	0,63%				Mensal				
FII 3	HGCR11 - CSHG Recebíveis Imobiliários	Credit Suisse	499.352,00	0,50%				Mensal				
	Fundo Soberano	Caixa	-	-	-	77,50%	CDI	Diário			Caixa	Caixa
			3.589.814,02	3,61%								
									Média			Média
									4,82 anos			20,12%

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	0,68%
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	8,79%
Vencimento	13/01/2033

Garantia(s)

(i) Alienação Fiduciária do imóvel e da totalidade das cotas do cedente; (ii) Cessão Fiduciária; Fiança BB Mapfre ; e (iii) Fundo de reserva (BRL 2 Milhões).

Localização

São Paulo – 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 - Maio de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - Sendas Distribuidora



Devedor	Sendas Distribuidora S.A.
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	5,02%
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	17,96%
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 - Bradesco



Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	15,06%
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	10,86%
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	4,87%
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	20,85%
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.



RIO BRAVO

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - RBIV11

Relatório Mensal - Maio 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

CRI 12 - GPCI



Devedor	GPCI Empreendimentos e Partc. Ltda.
Taxa	IGPM + 9,00%
% PL	1,50%
Vencimento	25/05/2027

Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e cotas da SPE; (iii) Aval dos acionas e holding; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Obras.
Localização	São José do Rio Preto – SP

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

OUIDORIA

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 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