



RIO BRAVO

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Abril de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Nº de cotas	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 72,72	R\$ 75.263.183	1.035.000	R\$ 67.748.961	90,9%
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	Dividend Yield Anualizado	% do CDI Líquido (DY no Mês)	CDI Bruto no Mês
R\$ 0,54	0,75%	9,38%	309,69%	0,28%

Data Base: 29/04/2020

SOBRE O FUNDO

O fundo BB Recebíveis Imobiliários – FII iniciou suas atividades em 11 de setembro de 2014 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), podendo também adquirir Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH e outros ativos de renda fixa não imobiliários. O patrimônio inicial do fundo foi de R\$ 62,5 milhões, e sua primeira emissão foi subscrita essencialmente por investidores institucionais. Em agosto de 2015, o patrimônio do fundo foi elevado para R\$ 103,3 milhões por meio da segunda emissão de cotas, também subscrita por investidores institucionais.

As cotas estão registradas em bolsa, sob o código BBIM11. A negociação das cotas foi liberada em setembro de 2015, conforme definido na documentação da oferta. O prazo de duração do fundo é de 10 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 8 parcelas anuais iguais e consecutivas, iniciadas em setembro de 2017. O pagamento de rendimentos é mensal, sem carência.

COMENTÁRIO DO GESTOR

No fechamento de abril/20, o fundo apresentava 90,9%, do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 14 CRIs e R\$ 67,7MM cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de 12,85% ao ano (considerando os índices do Boletim Focus 2022 do dia 30/04/2020, CDI de 5,50% a.a. e Inflação de 3,50% a.a.), além de 5,0% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

A cota patrimonial apresentou variação positiva de 1,2% durante o mês (vs. +0,28% do CDI). O Dividend Yield no mês ficou em 0,75% e nos últimos 12 meses foi de 9,96% (vs. +4,55% do CDI Líquido).

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 4,0% da carteira em instrumentos de liquidez.

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

- (i) Aumento na posição em R\$ 2.50 milhões do CRI Mega Moda;
- (ii) Compra de R\$ 5.00 milhões do CRI Grupo Pão de Açúcar (TRX);

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 BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Abril de 2020

Características do Fundo

Nome:

BB Recebíveis Imobiliários – FII

Código de Negociação:

BBIM11

Objetivo:

Investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

Início do Fundo:

11 de setembro de 2014

Patrimônio Líquido:

R\$ 75.263.183

R\$ 72,72/cota

Total de Cotas da 1ª Emissão:

1.400.000

Total de Cotas após 2ª Emissão:

1.035.000

Gestor:

Rio Bravo Investimentos

Taxa de Gestão:

0,55% a.a. sobre o PL do Fundo

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o Benchmark

Administrador:

BB Gestão de Recursos DTVM S.A.

Taxa de Administração:

0,30% 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:

Vencimento em 11/09/2024

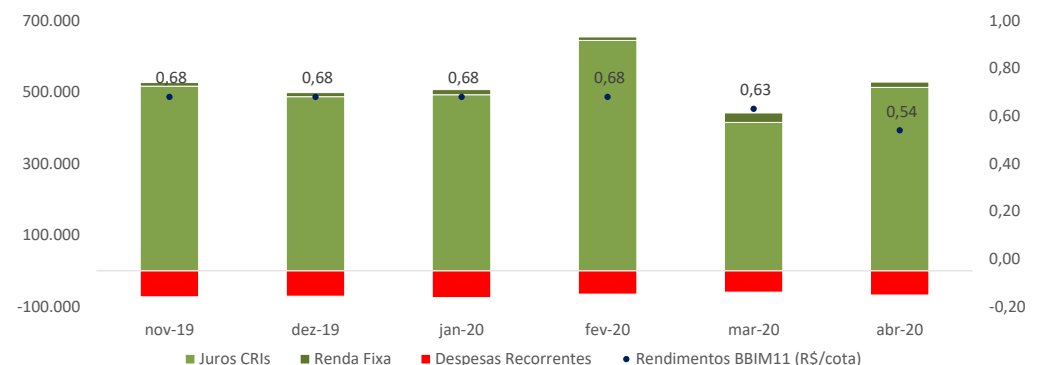
RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 562 mil e iremos distribuir 99,4% desse valor, equivalente a R\$ 0,54/cota. Abaixo o histórico dos últimos 6 meses dos resultados do Fundo.

	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
DRE						
Receitas Recorrentes	713.231,41	639.934,07	671.867,28	760.835,60	548.397,63	615.058,37
Juros CRIs	516.595,07	487.144,65	492.501,75	644.508,69	415.216,99	512.916,30
Correção Monetária CRIs	196.636,34	152.789,42	179.365,53	116.326,91	133.180,64	102.142,07
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	154.301,66	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	154.301,66	-	-
Renda Fixa	9.839,70	11.100,28	14.449,28	9.419,55	26.298,20	15.041,50
Total de Receitas	723.071,11	651.034,35	686.316,56	924.556,81	574.695,83	630.099,87
Despesas Recorrentes	(72.479,79)	(71.092,49)	(74.917,63)	(64.885,07)	(59.379,48)	(67.601,27)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(72.479,79)	(71.092,49)	(74.917,63)	(64.885,07)	(59.379,48)	(67.601,27)
RESULTADO BRUTO	650.591,32	579.941,86	611.398,93	859.671,74	515.316,35	562.498,60

Proventos Recibos (Emissões de Cotas)

	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
RESULTADO LÍQUIDO	650.591,32	579.941,86	611.398,93	859.671,74	515.316,35	562.498,60
Rendimentos BBIM11 (R\$)	703.800,00	703.800,02	703.800,01	703.800,01	652.050,00	558.900,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	108,2%	121,4%	115,1%	81,9%	126,5%	99,4%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,68	0,68	0,68	0,68	0,63	0,54
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,63	0,56	0,59	0,83	0,50	0,54



RENTABILIDADE

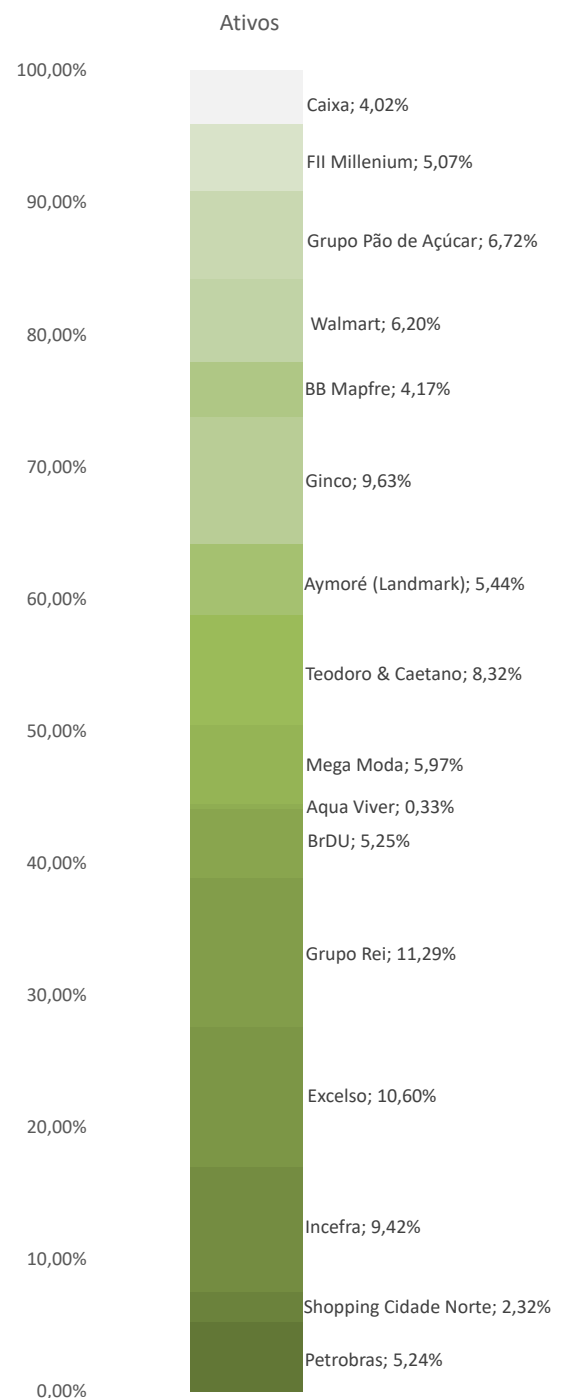
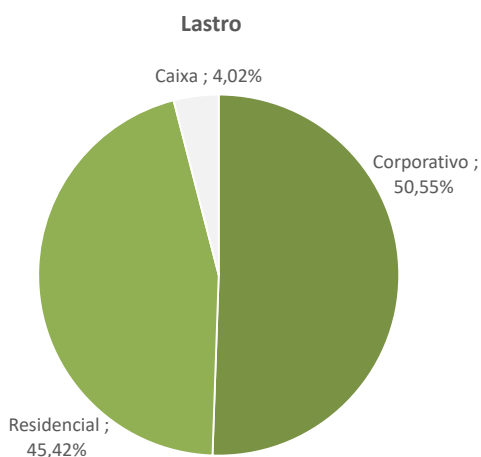
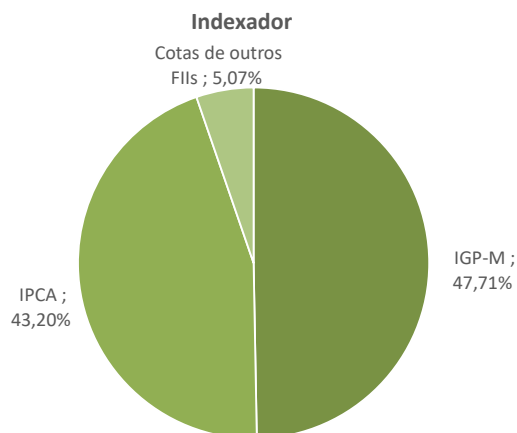
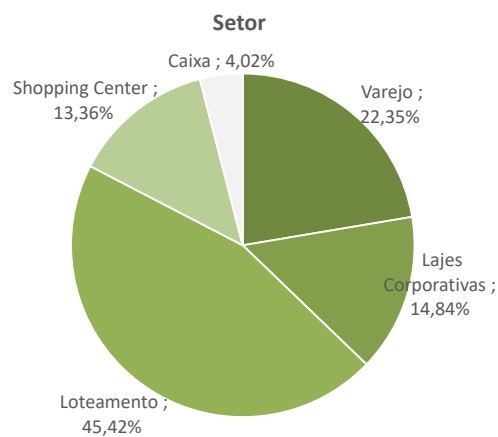
	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,82%	0,83%	0,92%	0,92%	0,88%	0,75%
Dividend Yield Anualizado	10,36%	10,47%	11,59%	11,64%	11,08%	9,38%
Varição da Cota Patrimonial (b)	-1,67%	-0,83%	-9,25%	-0,71%	-2,86%	1,20%
Varição da Cota em Bolsa	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Retorno Total (a + b)	-0,86%	-0,01%	-8,42%	0,21%	-2,01%	1,96%
Índices Comparáveis						
IFIX	3,52%	9,65%	-3,80%	-2,75%	-15,85%	4,39%
CDI Bruto	0,55%	0,38%	0,38%	0,29%	0,34%	0,28%
CDI Líquido (85% do CDI Bruto)	0,47%	0,32%	0,32%	0,25%	0,29%	0,24%
% do CDI Líquido (Dividend Yield no Mês)	176,41%	260,24%	286,78%	368,03%	304,12%	309,69%
IPCA	0,51%	1,15%	0,21%	0,25%	0,07%	-0,31%
Target (IPCA + 6% a.a.) Mensalizado	1,00%	1,64%	0,70%	0,74%	0,56%	0,18%
Target (IPCA + 6% a.a.) Anualizado	12,67%	21,59%	8,70%	9,22%	6,89%	2,12%
Acumulado dos últimos 12 meses						
BBIM11	9,27%	9,32%	9,28%	9,58%	9,86%	9,96%
CDI Líquido (85% do CDI Bruto)	5,29%	5,19%	5,05%	4,87%	4,76%	4,55%
IFIX	25,65%	34,78%	26,53%	21,80%	0,50%	3,84%
IPCA	3,27%	4,31%	4,19%	4,00%	3,30%	2,40%
Acumulado dos últimos 24 meses						
BBIM11		20,99%	20,66%	21,00%	21,27%	21,45%
CDI Líquido (85% do CDI Bruto)		10,90%	10,71%	10,55%	10,38%	10,16%
IFIX		42,38%	33,80%	28,30%	5,85%	11,46%
IPCA		8,21%	8,13%	8,05%	8,03%	7,46%

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

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



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 BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

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	Petrobras	Barigui Sec.	3.901.443,67	5,24%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 2	Shopping Cidade Norte	RB Capital	1.729.041,30	2,32%	mai-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Shopping Center
CRI 3	Incefra	Cibrasec	7.022.068,87	9,42%	fev-25	11,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"A-" SR Rating	Varejo
CRI 4	Excelso	Ápice Sec.	7.898.005,05	10,60%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 5	Grupo Rei	Cibrasec	8.414.288,32	11,29%	jan-31	11,35%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 6	BrDU	ISEC Sec.	3.915.871,80	5,25%	ago-25	12,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 7	Aqua Viver	Ápice Sec.	243.289,59	0,33%	dez-21	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 8	Mega Moda	Ápice Sec.	4.449.646,93	5,97%	jul-24	9,32%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" Fitch	Shopping Center
CRI 9	Teodoro & Caetano	Cibrasec	6.202.040,48	8,32%	ago-30	11,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 10	Aymoré (Landmark)	Barigui Sec.	4.053.114,04	5,44%	jul-23	10,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 11	Ginco	SCCI Sec.	7.178.576,57	9,63%	dez-26	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	"AA-" LF Rating	Loteamento
CRI 12	BB Mapfre	Gaia Sec.	3.107.094,34	4,17%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	Corporativo	"AA+" Fitch	Lajes Corporativas
CRI 13	Walmart	Ápice Sec.	4.623.386,33	6,20%	set-28	8,25%	IPCA	Mensal	Corporativo	"BBB-" Fitch	Varejo
CRI 14	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	5.011.094,03	6,72%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Varejo
FII Millennium	Shopping Gravataí e Lajeado	-	3.774.947,64	5,07%	-	-	Cotas de outros FIs	-	Corporativo	-	Shopping Center
Liquidez	Caixa	-	2.999.367,44	4,02%	-	77,50%	CDI	Diário	Caixa	-	Caixa

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - Petrobras (The Corporate – Macaé/RJ)



Devedor	Petrobras S.A.
Taxa	IGP-M + 7,30%
% PL	5,24%
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 2 - Shopping Cidade Norte



Devedor	Cidade Norte Participações SPE
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	2,32%
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 3 - Incefra



Devedor	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.
Taxa	IGP-M + 11,50%
% PL	9,42%
Vencimento	26/02/2025

Garantia(s)	(i) Fiança das empresas; (ii) Arrendadora dos imóveis; e (iii) Alienação fiduciária dos imóveis.
Localização	Cordeirópolis – SP

CRI 4 - Excelso



Devedor	Excelso Partic. e Emp. Imobiliário Ltda.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	10,60%
Vencimento	26/02/2025

Garantia(s)	(i) Overcollateral de 25%; (ii) Coobrigação da Excelso; (iii) Fiança dos sócios; (iv) Fundo de obras; (v) Hipoteca dos lotes; e (iv) fundo de reserva.
Localização	São João Del Rei – MG

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 BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Abril de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - Grupo Rei



Devedor	Rei Empreendimentos Ltda.
Taxa	IPCA + 11,35%
% PL	11,29%
Vencimento	28/01/2031

Garantia(s)	(i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Coobrigação do Grupo Rei; (iii) Fiança solidária dos sócios e terreno; e (iv) Alienação fiduciária dos lotes.
Localização	Santa Helena – GO

CRI 6 - BrDU



Devedor	BrDU Urbanismo S.A.
Taxa	IPCA + 9,0%
% PL	5,25%
Vencimento	14/08/2025

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	São Paulo, Mato Grosso e Goiás

CRI 7 - Aqua Viver



Devedor	Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	0,33%
Vencimento	30/12/2021

Garantia(s)	(i) Subordinação de 20%; (ii) Alienação fiduciária dos lotes; (iii) Obrigação de recompra; e (iv) Fundo de Obra.
Localização	São Carlos – SP

CRI 8 - Mega Moda



Devedor	SPE Mega Moda Shopping Ltda.
Taxa	IPCA + 9,32%
% PL	5,97%
Vencimento	17/07/2024

Garantia(s)	(i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fiança.
Localização	Goiânia – GO

CRI 9 - Teodoro & Caetano



Devedor	Teodoro & Caetano Ltda.
Taxa	IGP-M + 11,0%
% PL	8,32%
Vencimento	28/08/2030

Garantia(s)	(i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Coobrigação; (iii) Fiança solidária; e (iv) Alienação Fiduciária.
Localização	Quirinópolis – GO

CRI 10 - Aymoré (Landmark)



Devedor	IPCJ4 Participações Ltda.
Taxa	IPCA + 10,0%
% PL	5,44%
Vencimento	14/07/2023

Garantia(s)	(i) Regime fiduciário e Patrimônio separado; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de obra; (v) Alienação Fiduciária do Imóvel; (vi) Alienação Fiduciária das cotas da SPE; e (vii) Fiança.
Localização	Rio de Janeiro – RJ

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Abril de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - Gincó



Devedor	Gincó Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	9,63%
Vencimento	15/12/2026

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária de imóvel, (ii) Alienação fiduciária das quotas das SPES; (iii) Fundo de reserva; (iv) Promessa de cessão fiduciária dos recebíveis; e (v) Fiança dos sócios.
Localização	Cuiabá – MT

CRI 12 - BB Mapfre - (Sandria)



Devedor	Atrium Nações Unidas Des. Imob. SPE Ltda.
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	4,17%
Vencimento	13/01/2033

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária dos 15 andares; (ii) Alienação fiduciária das cotas do FII cedente dos créditos; (iii) Fiança (BB Mapfre).
Localização	São Paulo – SP

CRI 13 - WalMart



Devedor	WalMart Brasil
Taxa	IPCA + 8,25%
% PL	6,20%
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 14 - Grupo Pão de Açúcar



Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	6,72%
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

Millenium Fundo de Investimento Imobiliário - FII



A posição no Millenium FII decorre do processo de execução extrajudicial do extinto CRI 7ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Shopping Gravataí. Em julho de 2017, o Fundo subscreveu cotas do Millenium FII e as integralizou com o CRI Gravataí. A partir de então, o Fundo passou a ser cotista do Millenium FII que, por sua vez, detinha o CRI Gravataí.



R I O B R A V O

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Abril de 2020

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Abaixo, evidencia-se o status do CRI com histórico recente de eventos que já influenciaram o fluxo de pagamentos do papél previsto na aquisição do título.

(i) CRI 2 - Shopping Cidade Norte: Por conta da Pandemia do COVID-19 fizemos a seguinte negociação com o tomador: Carência de Principal de 3 meses e diluição desse valor em 18 meses (dezembro/21);

(ii) CRI 3 - Incefra: Por conta da Pandemia do COVID-19 fizemos a seguinte negociação com o tomador: Carência de Principal e Juros por 2 meses (abril/20 e maio/20) e diluição desse valor em 18 meses (dezembro/21). Possível postergação da carência por mais 2 meses (junho/20 e julho/20);

(iii) CRI 4 - Excelso: O fluxo da operação está inferior ao esperado devido à elevada inadimplência no loteamento. Estamos conversando com a empresa responsável para melhorar o gerenciamento e governança do loteamento com o objetivo de melhorar a performance da carteira e atuando para trazer mais garantias para operação.

(iv) CRI 10 - Aymoré (Landmark): Por conta da Pandemia do COVID-19 fizemos a seguinte negociação com o tomador: Utilização do fundo de reserva para pagamento de juros (recomposição deverá ocorrer 2 meses após fim da carência), carência de Principal por 3 meses e diluição desse valor em 24 meses (junho/22);

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 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