

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Dezembro de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Nº de cotistas	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 64.584.768,10	R\$ 0	20	R\$ 42.611.611	72%
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	% do CDI no Mês	Dividend Yield Anualizado	Retorno Ajustado DY + Var Cota Patrimonial
R\$ 0,47	0,75%	455%	9,36%	0,34%

Data Base: 29/12/2020

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 dezembro/20, o fundo apresentava 72% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 12 CRIs e cotas de 1 FII. A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs é de inflação+ 6,73%. Esta taxa quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2023 (Inflação de 3,25% a.a.), levam a uma taxa de 9,09% pré custos. Vale ressaltar que a Rio Bravo utiliza como métrica o ano de 2023 do Relatório Focus pois as operações do fundo são de maturidade longa.

O mercado secundário está aquecido para operações com elevada qualidade de crédito. Houve algumas oportunidades de vendas de ativos de crédito ("Movimentações abaixo) com o intuito de diversificação e redução de risco. Nos próximos meses novas operações substituirão as que saíram. A Rio Bravo, por meio de sua gestão ativa do Fundo, continuará procurando oportunidades de negociação dos ativos de crédito e novas operações para aquisição e vendas.

No fechamento do mês o fundo apresentava 28% da carteira em instrumentos de liquidez.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 30/12/2020 e serão pagos no dia 15/01/2021 (mais detalhes na seção "Resultado").

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

- (i) Pré-pagamento (Quitação) do CRI Shop. Cidade Norte;
- (ii) Venda de R\$ 2,6 milhões do CRI Incefra;
- (iii) Venda de R\$ 3,7 milhões do CRI Mega Moda;
- (iv) Venda de R\$ 2,2 milhões do CRI Teodoro & Caetano;
- (v) Venda de R\$ 1,7 milhões do CRI Aymoré;
- (vi) Venda de R\$ 3,0 milhões do CRI Ginco;

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Dezembro 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\$ 0

R\$ 64.584.768,10/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.

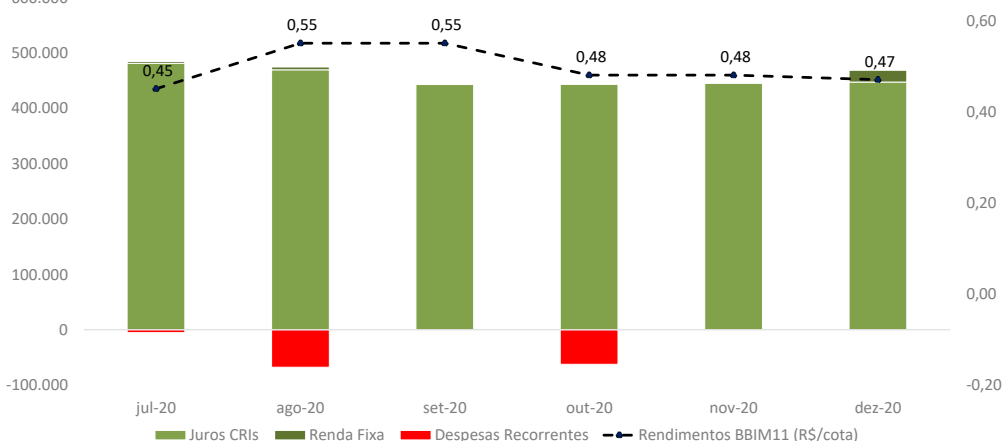
Prazo de Duração:

Vencimento em 11/09/2024

RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 559 mil e iremos distribuir R\$ 0,47/cota. Abaixo o histórico dos últimos 6 meses dos resultados do Fundo.

	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20
DRE						
Receitas Recorrentes	524.838,06	536.008,17	531.069,04	560.022,38	590.900,47	591.532,84
Juros CRIs	481.331,23	469.572,68	443.060,05	443.341,88	445.237,87	447.508,40
Correção Monetária CRIs	43.506,83	66.435,49	88.008,99	116.680,50	145.662,59	144.024,45
Receitas Não Recorrentes	100.656,88	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	100.656,88	-	-	-	-	-
Renda Fixa	3.206,60	5.048,85	-	-	-	21.212,82
Total de Receitas	628.701,53	541.057,02	531.069,04	560.022,38	590.900,47	612.745,66
Despesas Recorrentes	(66.665,01)	(66.447,66)	(63.148,05)	(62.226,74)	(58.218,37)	(53.674,33)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(66.665,01)	(66.447,66)	(63.148,05)	(62.226,74)	(58.218,37)	(53.674,33)
RESULTADO LÍQUIDO	562.036,52	474.609,36	467.920,99	497.795,64	532.682,10	559.071,33
Rendimentos BBIM11 (R\$)	465.750,00	569.250,00	569.250,00	496.800,00	496.800,00	486.450,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	82,9%	119,9%	121,7%	99,8%	93,3%	87,0%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,45	0,55	0,55	0,48	0,48	0,47
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,54	0,46	0,45	0,48	0,51	0,54


RENTABILIDADE

	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,60%	0,74%	0,90%	0,79%	0,77%	0,75%
Dividend Yield Anualizado	7,47%	9,27%	11,42%	9,91%	9,70%	9,36%
Varição da Cota Patrimonial (b)	1,11%	-0,87%	-17,42%	0,39%	2,69%	-0,40%
Varição da Cota em Bolsa	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Retorno Ajustado (DY+Varição Cota Patrimonial)	1,72%	-0,13%	-16,68%	1,18%	3,48%	0,34%
Índices Comparáveis						
IFIX	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%
CDI no Mês (c)	0,19%	0,16%	0,16%	0,16%	0,15%	0,16%
% do CDI (a / c)	310%	461%	576%	504%	518%	455%
IPCA	0,36%	0,24%	0,64%	0,86%	0,81%	1,06%
Acumulado dos últimos 12 meses						
BBIM11	9,34%	9,36%	9,56%	9,54%	9,49%	9,41%
CDI	4,40%	4,05%	3,74%	3,40%	2,99%	2,77%
IFIX	3,17%	4,76%	4,16%	-0,87%	-2,80%	-9,41%
IPCA	2,31%	2,44%	3,14%	3,92%	4,23%	4,14%

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.



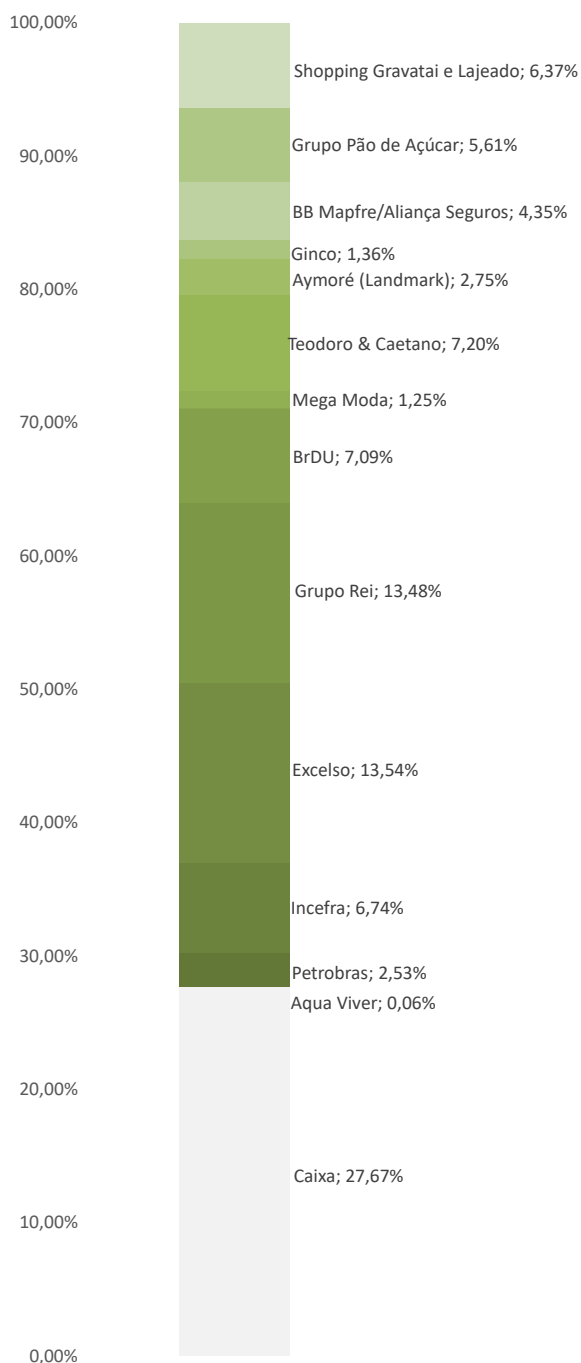
RIO BRAVO

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

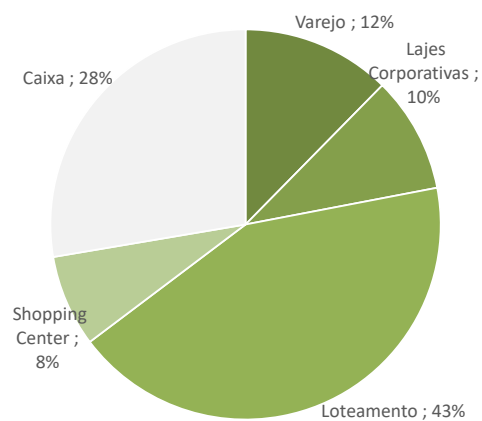
Relatório Mensal - Dezembro de 2020

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

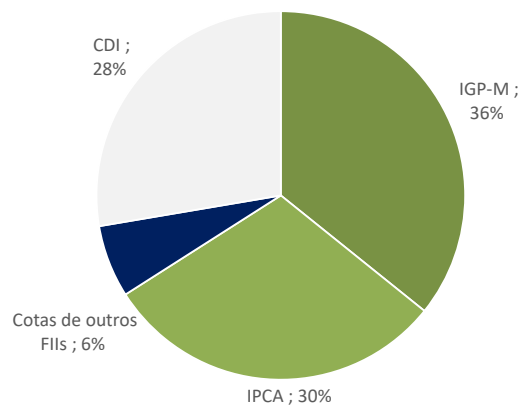
Ativos



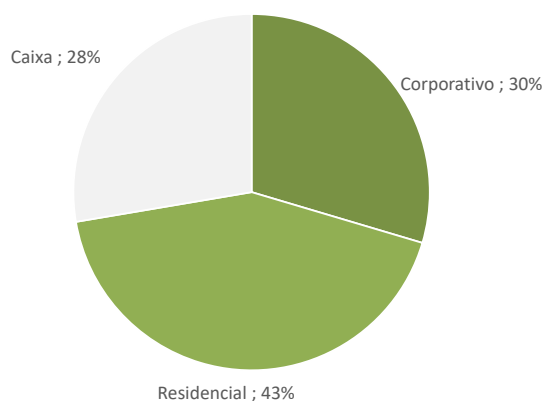
Setor



Indexador



Lastro



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.

ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Rating	Setor
CRI 1	Petrobras	Barigui Sec.	1.636.911,46	2,53%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 2	Incefra	Cibrasec	4.356.914,25	6,74%	fev-25	11,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"A-" SR Rating	Varejo
CRI 3	Excelso	Ápice Sec.	8.748.017,45	13,54%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 4	Grupo Rei	Cibrasec	8.710.863,48	13,48%	jan-31	11,35%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 5	BrDU	ISEC Sec.	4.581.674,11	7,09%	ago-25	9,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 6	Aqua Viver	Ápice Sec.	35.725,22	0,06%	dez-21	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 7	Mega Moda	Ápice Sec.	806.446,28	1,25%	jul-24	9,32%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" Fitch	Shopping Center
CRI 8	Teodoro & Caetano	Cibrasec	4.649.508,34	7,20%	ago-30	11,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 9	Aymoré (Landmark)	Barigui Sec.	1.774.470,14	2,75%	jul-23	10,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 10	Ginco	SCCI Sec.	877.602,12	1,36%	dez-26	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	"AA-" LF Rating	Loteamento
CRI 11	BB Mapfre/Aliaça Seguros	Gaia Sec.	2.808.182,37	4,35%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	Corporativo	"AA+" Fitch	Lajes Corporativas
CRI 12	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	3.625.295,96	5,61%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Varejo
FII Millenium	Shopping Gravatai e Lajeado	-	4.114.116,10	6,37%	-	-	Cotas de outros FIIs	-	Corporativo	-	Shopping Center
Liquidez	Caixa	-	17.873.185,28	27,67%	-	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	2,53%
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 - Incefra



Devedor	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.
Taxa	IGP-M + 11,50%
% PL	6,74%
Vencimento	26/02/2025

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

CRI 3 - Excelso



Devedor	Excelso Partic. e Emp. Imobiliário Ltda.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	13,54%
Vencimento	25/09/2025

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

CRI 4 - Grupo Rei



Devedor	Rei Empreendimentos Ltda.
Taxa	IPCA + 11,35%
% PL	13,48%
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



RIO BRAVO

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11


Relatório Mensal - Dezembro de 2020

Detalhes dos CRIs


CRI 5 - BrDU

	Devedor	BrDU Urbanismo S.A.	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.
	Taxa	IPCA + 9,0%	Localização	São Paulo, Mato Grosso e Goiás
	% PL	7,09%		
	Vencimento	14/08/2025		


CRI 6 - Aqua Viver

	Devedor	Viver Incorporadora e Construtora S.A.	Garantia(s)	(i) Subordinação de 20%; (ii) Alienação fiduciária dos lotes; (iii) Obrigação de recompra; e (iv) Fundo de Obra.
	Taxa	IGP-M + 12,0%	Localização	São Carlos – SP
	% PL	0,06%		
	Vencimento	30/12/2021		


CRI 7 - Mega Moda

	Devedor	SPE Mega Moda Shopping Ltda.	Garantia(s)	(i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fiança.
	Taxa	IPCA + 9,32%	Localização	Goiânia – GO
	% PL	1,25%		
	Vencimento	17/07/2024		


CRI 8 - Teodoro & Caetano

	Devedor	Teodoro & Caetano Ltda.	Garantia(s)	(i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Coobrigação; (iii) Fiança solidária; e (iv) Alienação Fiduciária.
	Taxa	IGP-M + 11,0%	Localização	Quirinópolis – GO
	% PL	7,20%		
	Vencimento	28/08/2030		

CRI 9 - Aymoré (Landmark)

	Devedor	IPCJ4 Participações Ltda.	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.
	Taxa	IPCA + 10,0%	Localização	Rio de Janeiro – RJ
	% PL	2,75%		
	Vencimento	14/07/2023		

CRI 10 - Gingo

	Devedor	Gingo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	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.
	Taxa	IGP-M + 12,0%	Localização	Cuiabá – MT
	% PL	1,36%		
	Vencimento	15/12/2026		

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 - Dezembro de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - BB Mapfre/Aliança Seguros



Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	4,35%
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

CRI 12 - Grupo Pão de Açúcar



Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	5,61%
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.



RIO BRAVO

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Dezembro de 2020

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