



RIO BRAVO

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Janeiro de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Nº de cotas	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 74,63	R\$ 77.240.091	1.035.000	R\$ 67.206.015	93%
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	Dividend Yield Anualizado	% do CDI Líquido (DY no Mês)	CDI Bruto no Mês
R\$ 0,68	0,92%	11,59%	300,03%	0,36%

Data Base: 31/01/2020

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 da inflação por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente 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 fundo tem patrimônio inicial 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

O fundo encerrou o mês de dezembro com 93,0% de seu ativo total investido em ativos alvo, sendo 87,8% em 15 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +10,68% ao ano, além de 5,0% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

A cota patrimonial apresentou variação negativa de 9,2% durante o mês (vs. +0,36% do CDI) por conta das reavaliações feitas nos shoppings que estão no FII Millenium. Nos últimos 12 meses o Dividend Yield total foi de 9,28% (vs. +5,73% do CDI).

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Não houve movimentação no mês de janeiro 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\$ 77.240.091

R\$ 74,63/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.

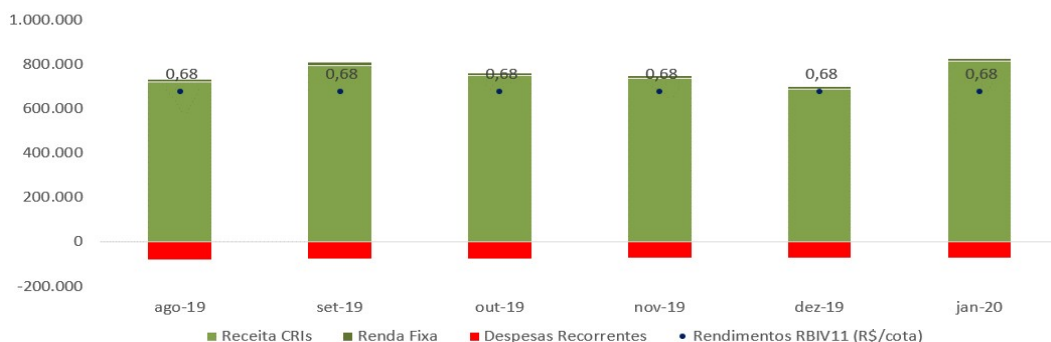
Prazo de Duração:

Vencimento em 11/09/2024

RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 753 mil e distribuímos 93,4% desse valor, equivalente a R\$ 0,68/cota. Abaixo o histórico de 6 meses dos resultados do fundo.

	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20
DRE						
Receitas Recorrentes	719.389,02	794.648,45	751.511,90	738.496,19	688.455,15	814.201,92
Receita CRIs	719.389,02	794.648,45	751.511,90	738.496,19	688.455,15	814.201,92
Receita FII's	-	-	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	14.865,49	16.291,85	9.775,85	9.839,70	11.100,28	14.449,28
Total de Receitas	734.254,51	810.940,30	761.287,75	748.335,89	699.555,43	828.651,20
Despesas Recorrentes	(79.777,97)	(76.914,43)	(75.991,86)	(72.528,12)	(71.800,15)	(74.969,50)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(79.777,97)	(76.914,43)	(75.991,86)	(72.528,12)	(71.800,15)	(74.969,50)
RESULTADO BRUTO	654.476,54	734.025,87	685.295,89	675.807,77	627.755,28	753.681,70
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	-	-	-	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO	654.476,54	734.025,87	685.295,89	675.807,77	627.755,28	753.681,70
Rendimentos RBIV11 (R\$)	703.800,00	703.800,00	703.800,00	703.800,00	703.800,02	703.800,01
Rendimentos RBIV11 (% do Resultado Líq)	107,5%	95,9%	102,7%	104,1%	112,1%	93,4%
Rendimentos RBIV11 (R\$/cota)	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,63	0,71	0,66	0,65	0,61	0,73



RENTABILIDADE

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.

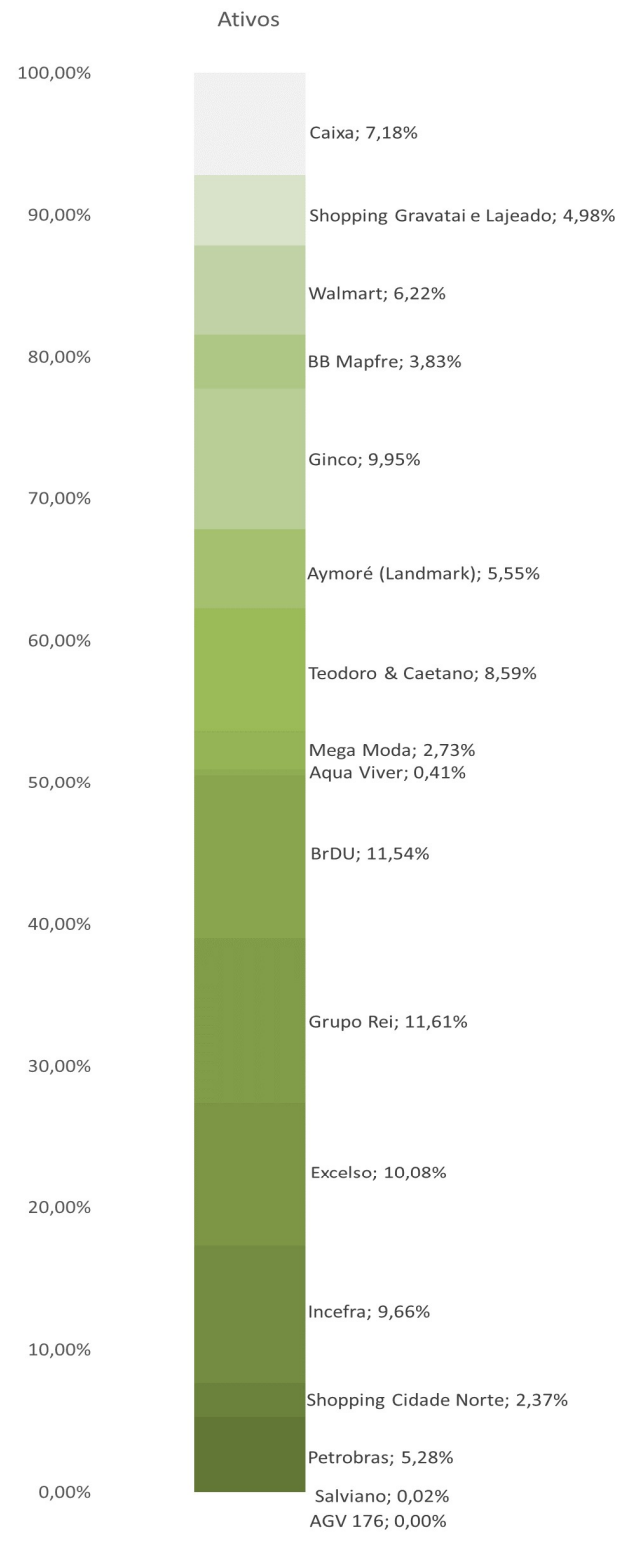
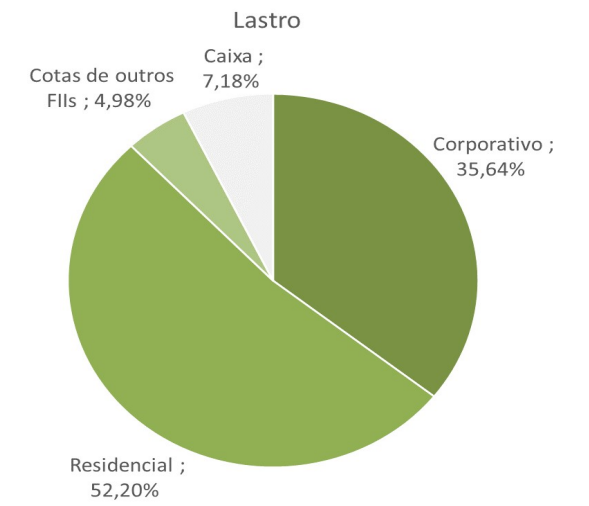
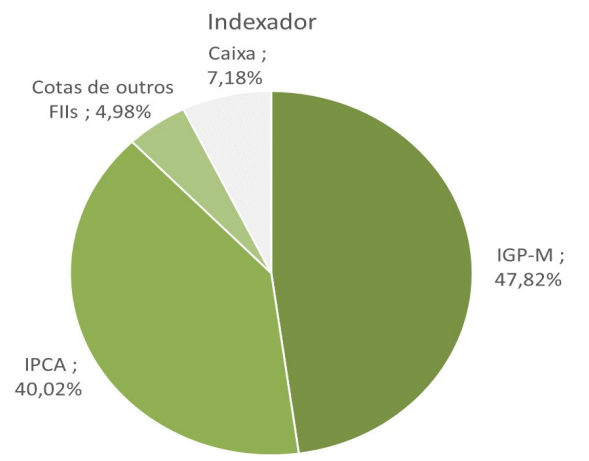
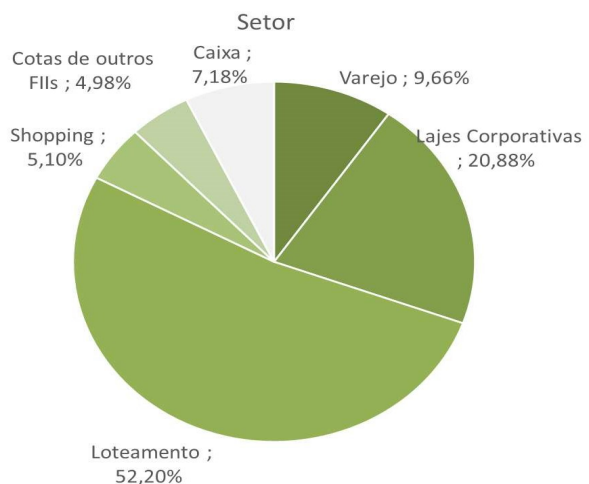
	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,73%	0,84%	0,84%	0,82%	0,83%	0,92%
Dividend Yield Anualizado	9,07%	10,50%	10,53%	10,36%	10,47%	11,59%
Variação da Cota Patrimonial (b)	0,02%	-13,51%	2,94%	-1,67%	-0,83%	-9,25%
Variação da Cota em Bolsa	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Retorno Total (a + b)	0,75%	-12,78%	3,80%	-0,86%	-0,01%	-8,42%
Benchmark e IFIX						
IFIX	-0,11%	1,04%	4,01%	3,52%	10,63%	-3,80%
CDI Bruto	0,50%	0,46%	0,47%	0,38%	0,36%	0,36%
CDI Líquido (85%)	0,43%	0,39%	0,40%	0,32%	0,30%	0,31%
% do CDI Líquido (Dividend Yield no Mês)	170,87%	213,62%	209,80%	255,34%	274,54%	300,03%
IPCA	0,11%	-0,04%	0,10%	0,51%	1,15%	1,20%

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 - Janeiro de 2020

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 - Janeiro de 2020

CARTEIRA DE CRIS


Ativo	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Rating	Setor
CRI 1	Petrobras	Barigui Sec.	4.041.834,31	5,28%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 2	Shopping Cidade Norte	RB Capital	1.811.991,18	2,37%	mai-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Shopping
CRI 3	Incefra	Cibrasec	7.389.340,24	9,66%	fev-25	11,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"A-" SR Rating	Varejo
CRI 4	Excelso	Ápice Sec.	7.710.815,76	10,08%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 5	Grupo Rei	Cibrasec	8.886.286,47	11,61%	jan-31	11,35%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 6	BrDU	Habitasec	8.829.085,52	11,54%	ago-25	12,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 7	Aqua Viver	Ápice Sec.	312.103,54	0,41%	dez-21	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 8	Mega Moda	Ápice Sec.	2.090.898,05	2,73%	jul-24	9,32%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" Fitch	Shopping
CRI 9	Teodoro & Caetano	Cibrasec	6.570.964,01	8,59%	ago-30	11,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 10	Aymoré (Landmark)	Barigui Sec.	4.245.762,44	5,55%	jul-23	10,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 11	Ginco	SCCI Sec.	7.609.268,46	9,95%	dez-26	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	"AA-" LF Rating	Loteamento
CRI 12	BB Mapfre	Gaia Sec.	2.930.717,81	3,83%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	Corporativo	"AA+" Fitch	Lajes Corporativas
CRI 13	Walmart	Ápice Sec.	4.758.198,88	6,22%	set-28	8,25%	IPCA	Mensal	Corporativo	"BBB-" Fitch	Lajes Corporativas
CRI 14	Salviano	Brazilian Sec.	18.711,71	0,02%	dez-21	10,50%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 15	AGV 176	Cibrasec	36,72	0,00%	mar-20	9,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado		3.809.292,48	4,98%					Cotas de outros FIIs		Cotas de outros FIIs

Detalhes dos CRIS


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

	Devedor	Petrobras S.A.	Garantia(s)	(i) Retenção de 100% dos recursos destinados às obras da operação; (ii) Fundo de reserva; e (iii) Seguro performance.
	Taxa	IGP-M + 7,30%	Localização	Macaé – RJ
	% PL	5,28%		
	Vencimento	20/10/2023		


CRI 2 - Shopping Cidade Norte

	Devedor	Cidade Norte Participações SPE	Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis; (ii) Alienação fiduciária do shopping; (iii) Alienação fiduciária das cotas; e (iv) Fiança solidária.
	Taxa	IPCA + 6,00%	Localização	São José do Rio Preto – SP
	% PL	2,37%		
	Vencimento	16/05/2023		

CRI 3 - CRI Incefra

	Devedor	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.	Garantia(s)	(i) Fiança das empresas; (ii) Arrendadora dos imóveis; e (iii) Alienação fiduciária dos imóveis.
	Taxa	IGP-M + 11,50%	Localização	Cordeirópolis – SP
	% PL	9,66%		
	Vencimento	26/02/2025		

CRI 4 - CRI Excelso

	Devedor	Excelso Partic. e Emp. Imobiliário Ltda.	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.
	Taxa	IGP-M + 12,0%	Localização	São João Del Rei – MG
	% PL	10,08%		
	Vencimento	26/02/2025		

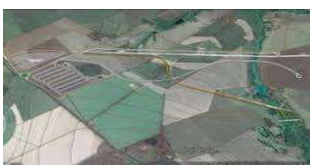
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento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

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Janeiro de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - CRI Grupo Rei



Devedor	Rei Empreendimentos Ltda.
Taxa	IPCA + 11,35%
% PL	11,61%
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 - CRI BrDU Urbanismo



Devedor	BrDU SPE Vermont Ltda.
Taxa	IPCA + 12,0%
% PL	11,54%
Vencimento	14/08/2025

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária; (ii) Fiança dos sócios; (iii) Fundo de Obra; (iv) Fundo de reserva; e (v) Alienação fiduciária das cotas da SPE.
Localização	Rondonópolis – MT

CRI 7 - CRI Aqua Viver



Devedor	Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	0,41%
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 - CRI Mega Moda



Devedor	SPE Mega Moda Shopping Ltda.
Taxa	IPCA + 9,32%
% PL	2,73%
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 - CRI Teodoro & Caetano



Devedor	Teodoro & Caetano Ltda.
Taxa	IGP-M + 11,0%
% PL	8,59%
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 - CRI Aymoré (Landmark)



Devedor	IPCJ4 Participações Ltda.
Taxa	IPCA + 10,0%
% PL	5,55%
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 - Janeiro de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - CRI Gincó Empreendimentos Imobiliários



Devedor	Gincó Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	9,95%
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 - CRI BB Mapfre - (Sandria)



Devedor	Atrium Nações Unidas Des. Imob. SPE Ltda.
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	3,83%
Vencimento	01/01/1933

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	6,22%
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 - CRI Salviano



Devedor	Salviano Empreendimentos Imobiliários
Taxa	IGP-M + 10,5%
% PL	0,02%
Vencimento	15/12/2021

Garantia(s)	(i) Regime fiduciário e Patrimônio separado; (ii) Subordinação de 51%; (iii) Fundo de reserva; (iv) Coobrigação da cedente; (v) Fiança da cedente e seus acionistas; e (vi) Alienação fiduciária das cotas da cedente.
Localização	Catalão – GO

CRI 15 - CRI AGV 176



Devedor	AGV Campinas Empreendimentos Ltda.
Taxa	IGP-M + 9,3%
% PL	0,00%
Vencimento	15/03/2020

Garantia(s)	(i) Regime fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Alienação fiduciária das unidades; (iv) Cessão fiduciária.
Localização	Campinas – SP

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 - Janeiro 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 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