



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)
<b>R\$ 74,63</b>	<b>R\$ 77.240.091</b>	<b>1.035.000</b>	<b>R\$ 67.206.015</b>	<b>93%</b>
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	Dividend Yield Anualizado	% do CDI Líquido (DY no Mês)	CDI Bruto no Mês
<b>R\$ 0,68</b>	<b>0,92%</b>	<b>11,59%</b>	<b>300,03%</b>	<b>0,36%</b>

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.

## FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - 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
<b>DRE</b>						
<b>Receitas Recorrentes</b>	<b>719.389,02</b>	<b>794.648,45</b>	<b>751.511,90</b>	<b>738.496,19</b>	<b>688.455,15</b>	<b>814.201,92</b>
Receita CRIs	719.389,02	794.648,45	751.511,90	738.496,19	688.455,15	814.201,92
Receita FII's	-	-	-	-	-	-
<b>Receitas Não Recorrentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
<b>Renda Fixa</b>	<b>14.865,49</b>	<b>16.291,85</b>	<b>9.775,85</b>	<b>9.839,70</b>	<b>11.100,28</b>	<b>14.449,28</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>734.254,51</b>	<b>810.940,30</b>	<b>761.287,75</b>	<b>748.335,89</b>	<b>699.555,43</b>	<b>828.651,20</b>
Despesas Recorrentes	(79.777,97)	(76.914,43)	(75.991,86)	(72.528,12)	(71.800,15)	(74.969,50)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(79.777,97)</b>	<b>(76.914,43)</b>	<b>(75.991,86)</b>	<b>(72.528,12)</b>	<b>(71.800,15)</b>	<b>(74.969,50)</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>654.476,54</b>	<b>734.025,87</b>	<b>685.295,89</b>	<b>675.807,77</b>	<b>627.755,28</b>	<b>753.681,70</b>
<b>Proventos Recibos (Emissões de Cotas)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>654.476,54</b>	<b>734.025,87</b>	<b>685.295,89</b>	<b>675.807,77</b>	<b>627.755,28</b>	<b>753.681,70</b>
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.

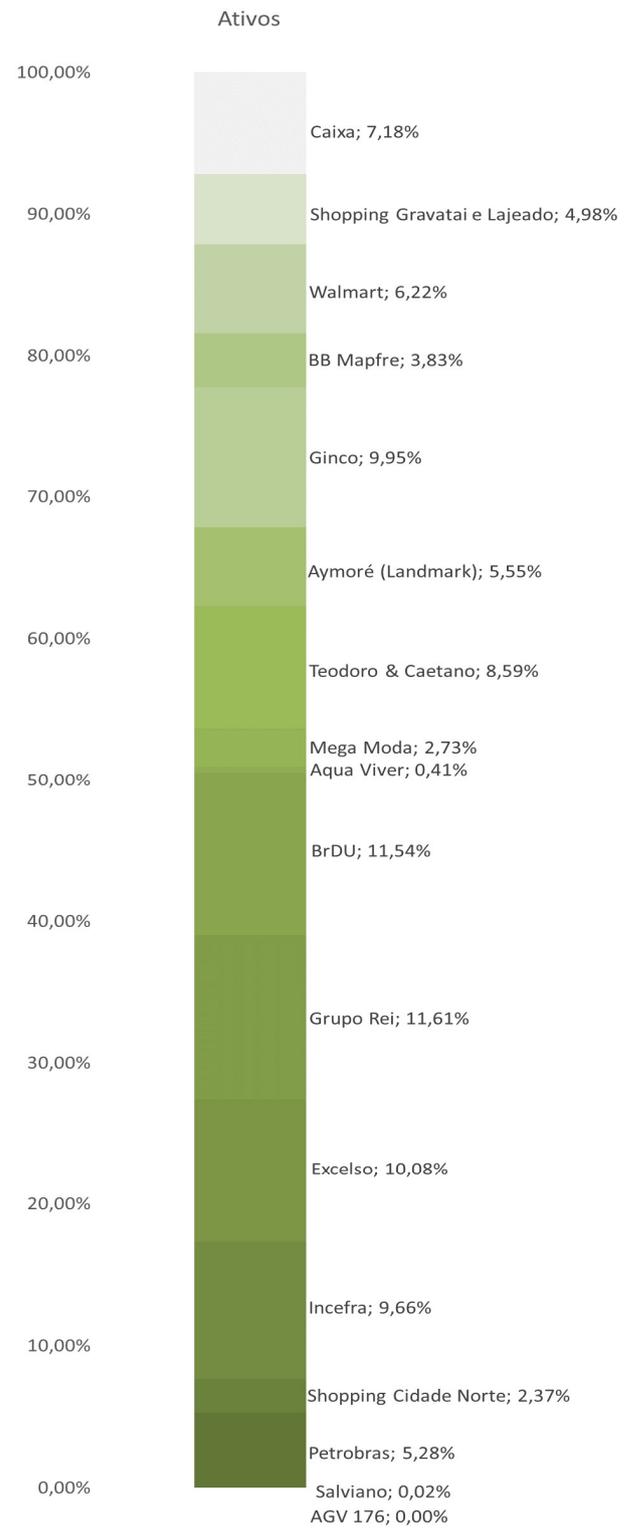
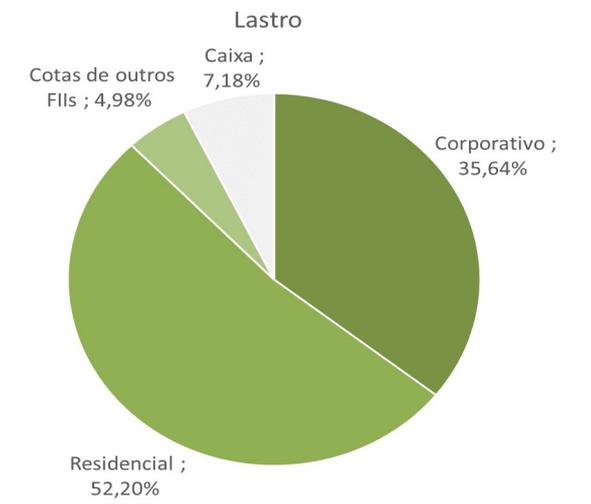
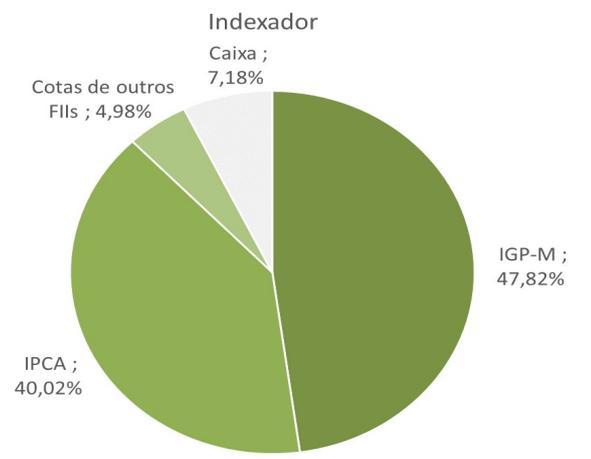
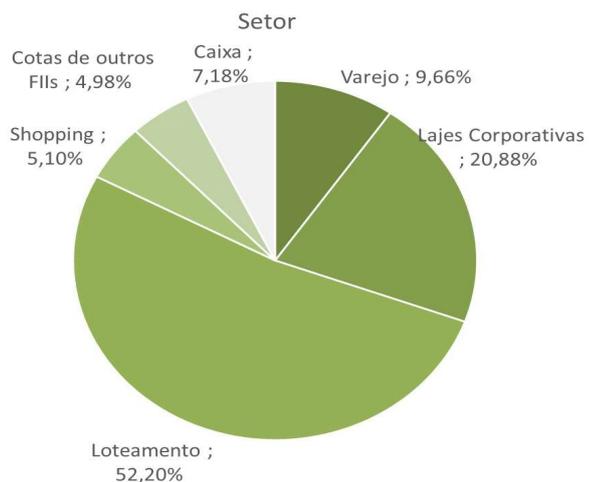
	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20
<b>Rentabilidade</b>						
<b>Dividend Yield no Mês (a)</b>	<b>0,73%</b>	<b>0,84%</b>	<b>0,84%</b>	<b>0,82%</b>	<b>0,83%</b>	<b>0,92%</b>
Dividend Yield Anualizado	9,07%	10,50%	10,53%	10,36%	10,47%	11,59%
Variação da Cota Patrimonial (b)	0,02%	-13,51%	2,94%	-1,67%	-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%
<b>Benchmark e IFIX</b>						
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)



<b>Devedor</b>	Petrobras S.A.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 7,30%
<b>% PL</b>	5,28%
<b>Vencimento</b>	20/10/2023

<b>Garantia(s)</b>	(i) Retenção de 100% dos recursos destinados às obras da operação; (ii) Fundo de reserva; e (iii) Seguro performance.
<b>Localização</b>	Macaé – RJ

##### CRI 2 - Shopping Cidade Norte



<b>Devedor</b>	Cidade Norte Participações SPE
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,00%
<b>% PL</b>	2,37%
<b>Vencimento</b>	16/05/2023

<b>Garantia(s)</b>	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis; (ii) Alienação fiduciária do shopping; (iii) Alienação fiduciária das cotas; e (iv) Fiança solidária.
<b>Localização</b>	São José do Rio Preto – SP

##### CRI 3 - CRI Incefra



<b>Devedor</b>	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 11,50%
<b>% PL</b>	9,66%
<b>Vencimento</b>	26/02/2025

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

##### CRI 4 - CRI Excelso



<b>Devedor</b>	Excelso Partic. e Emp. Imobiliário Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,0%
<b>% PL</b>	10,08%
<b>Vencimento</b>	26/02/2025

<b>Garantia(s)</b>	(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.
<b>Localização</b>	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 - Janeiro de 2020

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 5 - CRI Grupo Rei



<b>Devedor</b>	Rei Empreendimentos Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 11,35%
<b>% PL</b>	11,61%
<b>Vencimento</b>	28/01/2031

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

#### CRI 6 - CRI BrDU Urbanismo



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

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

#### CRI 7 - CRI Aqua Viver



<b>Devedor</b>	Viver Incorporadora e Construtora S.A.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,0%
<b>% PL</b>	0,41%
<b>Vencimento</b>	30/12/2021

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

#### CRI 8 - CRI Mega Moda



<b>Devedor</b>	SPE Mega Moda Shopping Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,32%
<b>% PL</b>	2,73%
<b>Vencimento</b>	17/07/2024

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

#### CRI 9 - CRI Teodoro & Caetano



<b>Devedor</b>	Teodoro & Caetano Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 11,0%
<b>% PL</b>	8,59%
<b>Vencimento</b>	28/08/2030

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

#### CRI 10 - CRI Aymoré (Landmark)



<b>Devedor</b>	IPCJ4 Participações Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,0%
<b>% PL</b>	5,55%
<b>Vencimento</b>	14/07/2023

<b>Garantia(s)</b>	(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.
<b>Localização</b>	Rio de Janeiro – RJ

## FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Janeiro de 2020

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 11 - CRI Gincó Empreendimentos Imobiliários



<b>Devedor</b>	Gincó Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,0%
<b>% PL</b>	9,95%
<b>Vencimento</b>	15/12/2026

<b>Garantia(s)</b>	(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.
<b>Localização</b>	Cuiabá – MT

#### CRI 12 - CRI BB Mapfre - (Sandria)



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

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

#### CRI 13 - WalMart



<b>Devedor</b>	WalMart Brasil
<b>Taxa</b>	IPCA + 8,25%
<b>% PL</b>	6,22%
<b>Vencimento</b>	10/09/2028

<b>Garantia(s)</b>	(i) Fundo de reserva (6 PMTs), (ii) Fiança solidária, (iii) Alienação fiduciária (Imóvel lastro); e (iv) Alienação fiduciária (Imóvel Adicional).
<b>Localização</b>	São Paulo – SP

#### CRI 14 - CRI Salviano



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

<b>Garantia(s)</b>	(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.
<b>Localização</b>	Catalão – GO

#### CRI 15 - CRI AGV 176



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

<b>Garantia(s)</b>	(i) Regime fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Alienação fiduciária das unidades; (iv) Cessão fiduciária.
<b>Localização</b>	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](mailto:ri@riobravo.com.br)

#### **OUVIDORIA**

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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](http://www.riobravo.com.br)