



RIO BRAVO

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Maio de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Nº de cotistas	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 73,35	R\$ 75.915.561	20	R\$ 69.092.175	91,0%
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	% do CDI Líquido	Dividend Yield Anualizado	Variação da Cota Patrimonial
R\$ 0,38	0,53%	263,55%	6,61%	1,62%

Data Base: 28/05/2020

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 maio/20, o fundo apresentava 91,0% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 14 CRIs e cotas de 1 FII. A taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação+ 9,16%. Quando consideramos os índices do Relatório Focus 2023 do dia 29/05/2020, Inflação de 3,50% a.a., chegamos em um retorno total pré-custos de 12,86% 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 a totalidade dos CRIs 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 e a Rio Bravo continua procurando ativos para compras, além de analisar novas emissões.

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 4,10% 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

Não houve movimentação no mês de maio 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.

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Maio 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\$ 75.915.561

R\$ 73,35/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

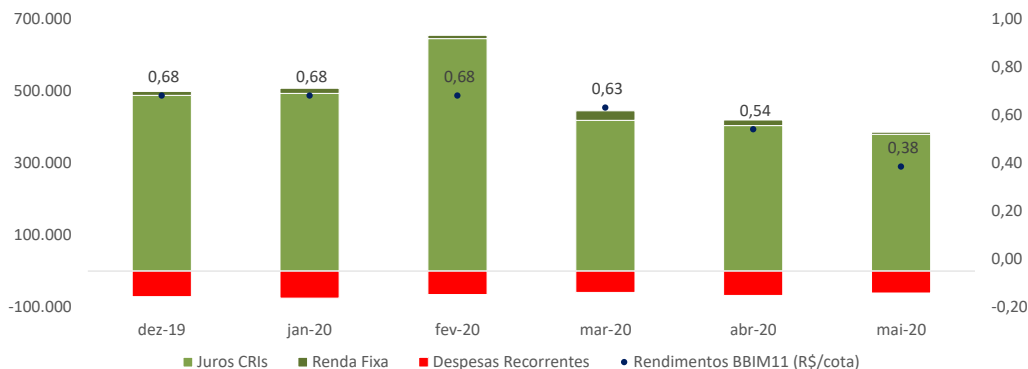
RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 398 mil e iremos a totalidade desse valor, equivalente a R\$ 0,38/cota. Abaixo o histórico dos últimos 6 meses dos resultados do Fundo.

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
DRE						
Receitas Recorrentes	646.093,80	676.937,89	765.909,42	557.028,67	504.626,35	453.375,04
Juros CRIs	487.141,61	492.498,54	644.508,69	417.871,64	403.637,59	379.290,50
Correção Monetária CRIs	158.952,19	184.439,35	121.400,73	139.157,04	100.988,76	74.084,53
Receitas Não Recorrentes	-	-	154.301,66	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	154.301,66	-	-	-
Renda Fixa	11.100,28	14.449,28	9.419,55	26.298,20	15.041,50	5.798,59
Total de Receitas	657.194,08	691.387,17	929.630,63	583.326,87	519.667,85	459.173,63
Despesas Recorrentes	(71.092,49)	(74.917,63)	(64.885,07)	(59.379,48)	(67.601,27)	(60.777,27)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(71.092,49)	(74.917,63)	(64.885,07)	(59.379,48)	(67.601,27)	(60.777,27)
RESULTADO BRUTO	586.101,59	616.469,54	864.745,56	523.947,39	452.066,58	398.396,36

Proventos Recibos (Emissões de Cotas)

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
RESULTADO LÍQUIDO	586.101,59	616.469,54	864.745,56	523.947,39	452.066,58	398.396,36
Rendimentos BBIM11 (R\$)	703.800,02	703.800,01	703.800,01	652.050,00	558.900,00	398.396,36
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	120,1%	114,2%	81,4%	124,4%	123,6%	100,0%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,68	0,68	0,68	0,63	0,54	0,38



RENTABILIDADE

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,83%	0,92%	0,92%	0,88%	0,75%	0,53%
Dividend Yield Anualizado	10,47%	11,59%	11,64%	11,08%	9,38%	6,61%
Variação da Cota Patrimonial (b)	-0,83%	-9,25%	-0,71%	-2,86%	1,20%	1,62%
Variação da Cota em Bolsa	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Retorno Total² (a + b)	-0,01%	-8,42%	0,21%	-2,01%	1,96%	2,16%
Índices Comparáveis						
IFIX	9,65%	-3,80%	-2,75%	-15,85%	4,39%	2,08%
CDI Bruto (c)	0,38%	0,38%	0,29%	0,34%	0,28%	0,24%
CDI Líquido¹ (d)	0,32%	0,32%	0,25%	0,29%	0,24%	0,20%
% do CDI Bruto (a / c)	221,21%	243,76%	312,82%	258,50%	263,24%	224,02%
% do CDI Líquido (a / d)	260,24%	286,78%	368,03%	304,12%	309,69%	263,55%
IPCA	1,15%	0,21%	0,25%	0,07%	-0,31%	-0,59%
Acumulado dos últimos 12 meses						
BBIM11	9,32%	9,28%	9,58%	9,86%	9,96%	9,82%
CDI Líquido¹	5,19%	5,05%	4,87%	4,76%	4,55%	4,28%
IFIX	34,78%	26,53%	21,80%	0,50%	3,84%	4,17%
IPCA	4,31%	4,19%	4,00%	3,30%	2,40%	1,66%
Acumulado dos últimos 24 meses						
BBIM11	20,99%	20,66%	21,00%	21,27%	21,45%	21,47%
CDI Líquido¹	10,90%	10,71%	10,55%	10,38%	10,16%	9,89%
IFIX	42,38%	33,80%	28,30%	5,85%	11,46%	20,36%
IPCA	8,21%	8,13%	8,05%	8,03%	7,46%	6,40%

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.

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.

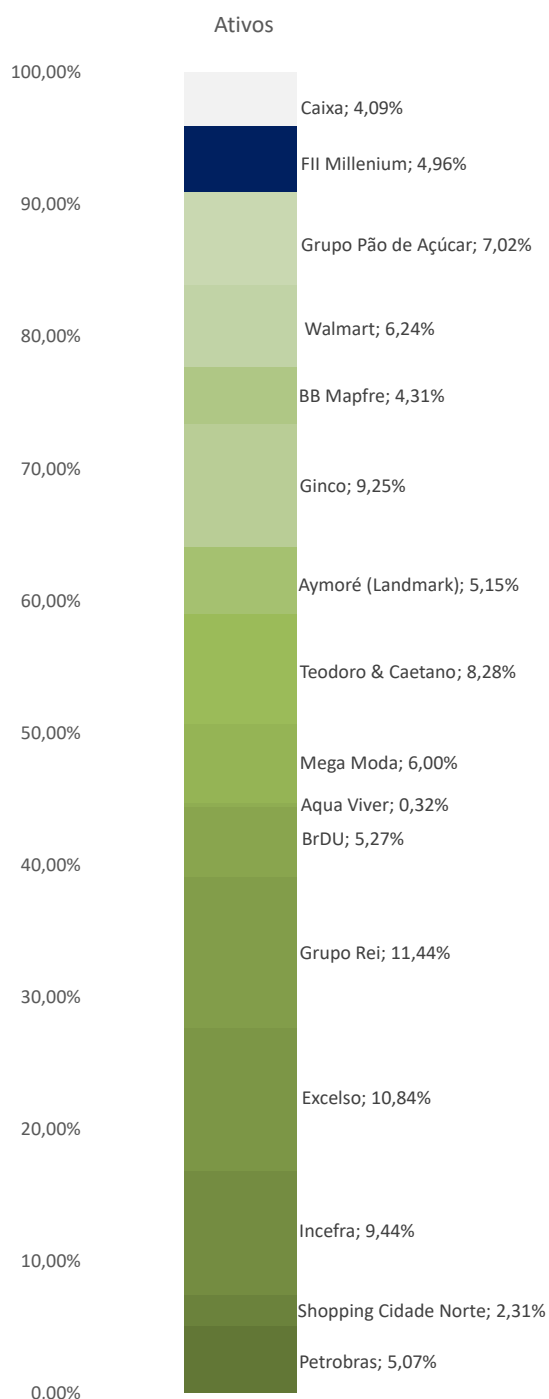
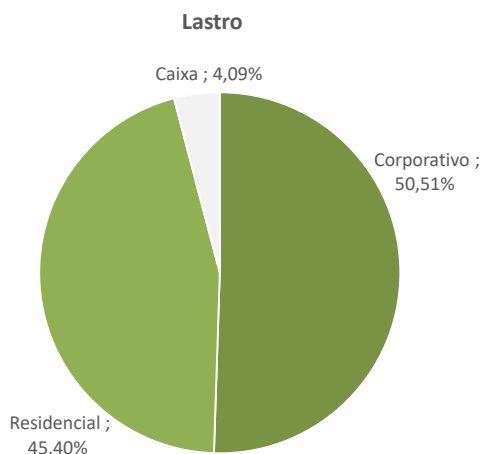
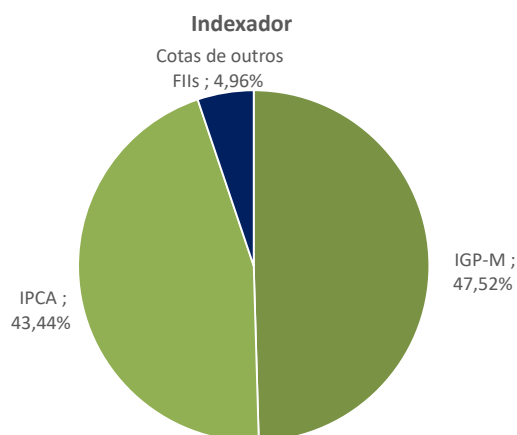
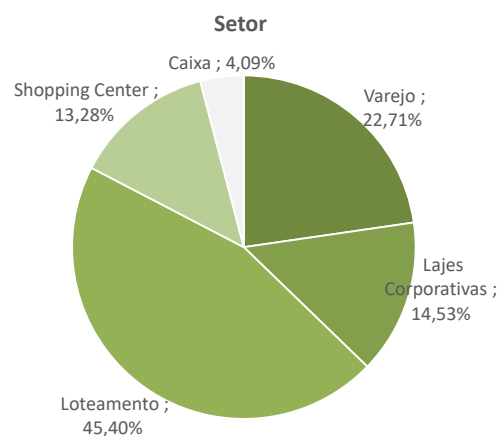


RIO BRAVO

FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Maio 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 - Maio 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.	3.854.615,17	5,07%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 2	Shopping Cidade Norte	RB Capital	1.758.283,06	2,31%	mai-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Shopping Center
CRI 3	Incefra	Cibrasec	7.173.640,27	9,44%	fev-25	11,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"A-" SR Rating	Varejo
CRI 4	Excelso	Ápice Sec.	8.231.619,43	10,84%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 5	Grupo Rei	Cibrasec	8.691.724,24	11,44%	jan-31	11,35%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 6	BrDU	ISEC Sec.	4.003.167,80	5,27%	ago-25	12,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 7	Aqua Viver	Ápice Sec.	246.651,10	0,32%	dez-21	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 8	Mega Moda	Ápice Sec.	4.559.221,11	6,00%	jul-24	9,32%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" Fitch	Shopping Center
CRI 9	Teodoro & Caetano	Cibrasec	6.287.228,09	8,28%	ago-30	11,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 10	Aymoré (Landmark)	Barigui Sec.	3.908.645,94	5,15%	jul-23	10,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 11	Ginco	SCCI Sec.	7.027.021,49	9,25%	dez-26	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	"AA-" LF Rating	Loteamento
CRI 12	BB Mapfre	Gaia Sec.	3.274.457,95	4,31%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	Corporativo	"AA+" Fitch	Lajes Corporativas
CRI 13	Walmart	Ápice Sec.	4.740.375,08	6,24%	set-28	8,25%	IPCA	Mensal	Corporativo	"BBB-" Fitch	Varejo
CRI 14	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	5.335.524,76	7,02%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Varejo
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado	-	3.768.105,90	4,96%	-	-	Cotas de outros FIIs	-	Corporativo	-	Shopping Center
Liquidez	Caixa	-	3.105.130,58	4,09%	-	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	5,07%
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	2,31%
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	9,44%
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	10,84%
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 - Maio de 2020

Detalhes dos CRIs


CRI 5 - Grupo Rei

	Devedor	Rei Empreendimentos Ltda.	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.
	Taxa	IPCA + 11,35%		
	% PL	11,44%		
	Vencimento	28/01/2031		
			Localização	Santa Helena – GO


CRI 6 - 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%		
	% PL	5,27%		
	Vencimento	14/08/2025		
			Localização	São Paulo, Mato Grosso e Goiás


CRI 7 - 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%		
	% PL	0,32%		
	Vencimento	30/12/2021		
			Localização	São Carlos – SP


CRI 8 - 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%		
	% PL	6,00%		
	Vencimento	17/07/2024		
			Localização	Goiânia – GO

CRI 9 - 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%		
	% PL	8,28%		
	Vencimento	28/08/2030		
			Localização	Quirinópolis – GO

CRI 10 - 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%		
	% PL	5,15%		
	Vencimento	14/07/2023		
			Localização	Rio de Janeiro – RJ

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 - Maio de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - Gincó



Devedor	Gincó Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	9,25%
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	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	4,31%
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 13 - WalMart



Devedor	WalMart Brasil
Taxa	IPCA + 8,25%
% PL	6,24%
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	7,02%
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 - Maio 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.

(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.

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