



R I O B R A V O

## FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Setembro de 2020

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Nº de cotistas	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
<b>R\$ 60,78</b>	<b>R\$ 62.907.618</b>	<b>20</b>	<b>R\$ 56.571.570</b>	<b>96%</b>
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	% do CDI no Mês	Dividend Yield Anualizado	Varição da Cota Patrimonial Ajustada
<b>R\$ 0,55</b>	<b>0,90%</b>	<b>576%</b>	<b>11,42%</b>	<b>-0,15%</b>

Data Base: 29/09/2020

### 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 setembro/20, o fundo apresentava 96% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 13 CRIs e cotas de 1 FII. A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs é de inflação+ 9,16%. Esta taxa quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2023 (Inflação de 3,25% a.a.), levam a uma taxa de 12,38% 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 compras e vendas de ativos de crédito ("Movimentações abaixo) e 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.

Vale ressaltar que no dia 25/09/2020 tivemos a 4ª amortização ordinária do fundo (são 8 no total), no valor de R\$ 12.637.375,00, equivalente a R\$ 12,21/cota. No fechamento do mês o fundo apresentava 4% da carteira em instrumentos de liquidez.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 30/09/2020 e serão pagos no dia 15/10/2020 (mais detalhes na seção "Resultado").

### MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

- (i) Venda de R\$ 2,1 milhões de CRI Ginco;
- (ii) Venda de R\$ 4,7 milhões do CRI BB Mapfre/Aliança Seguros

- (iii) Venda de R\$ 4 milhões do CRI Grupo Pão de Açúcar

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 - Setembro 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\$ 62.907.618

R\$ 60,78/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.

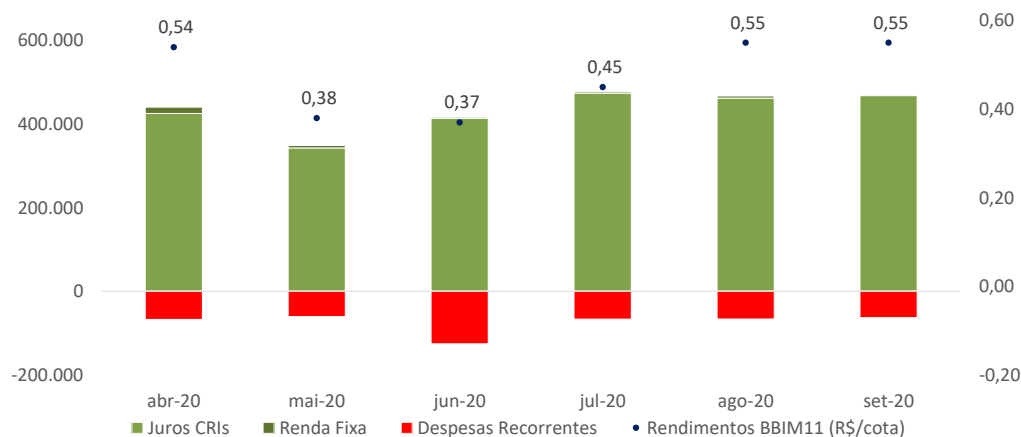
#### Prazo de Duração:

Vencimento em 11/09/2024

### RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 490 mil e iremos distribuir R\$ 0,55/cota. Abaixo o histórico dos últimos 6 meses dos resultados do Fundo.

	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
<b>DRE</b>						
<b>Receitas Recorrentes</b>	533.096,02	394.334,78	467.480,73	516.169,97	527.183,05	553.229,22
Juros CRIs	424.842,12	342.504,13	413.056,05	473.242,29	461.393,77	467.295,58
Correção Monetária CRIs	108.253,90	51.830,65	54.424,68	42.927,69	65.789,28	85.933,64
<b>Receitas Não Recorrentes</b>	-	-	-	100.656,88	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	100.656,88	-	-
<b>Renda Fixa</b>	15.041,50	5.798,59	2.850,02	3.206,60	5.048,85	-
<b>Total de Receitas</b>	548.137,52	400.133,37	470.330,75	620.033,45	532.231,90	553.229,22
<b>Despesas Recorrentes</b>	(67.601,27)	(60.777,27)	(125.743,23)	(66.665,01)	(66.447,66)	(63.148,05)
<b>Despesas Não Recorrentes</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	(67.601,27)	(60.777,27)	(125.743,23)	(66.665,01)	(66.447,66)	(63.148,05)
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	480.536,25	339.356,10	344.587,52	553.368,44	465.784,24	490.081,17
Rendimentos BBIM11 (R\$)	558.900,00	393.300,00	382.950,00	465.750,00	569.250,00	569.250,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	116,3%	115,9%	111,1%	84,2%	122,2%	116,2%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,54	0,38	0,37	0,45	0,55	0,55
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,46	0,33	0,33	0,53	0,45	0,47



### RENTABILIDADE

	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
<b>Rentabilidade</b>						
<b>Dividend Yield no Mês (a)</b>	0,74%	0,52%	0,50%	0,60%	0,74%	0,90%
Dividend Yield Anualizado	9,28%	6,36%	6,18%	7,47%	9,27%	11,42%
Variação da Cota Patrimonial (b)	1,20%	1,62%	0,12%	1,11%	-0,87%	-17,42%
Variação da Cota em Bolsa	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Retorno Total (DY+Variação Cota Patrimonial)	1,95%	2,15%	0,62%	1,72%	-0,13%	-16,68%
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%
CDI no Mês (c)	0,28%	0,24%	0,22%	0,19%	0,16%	0,16%
% do CDI (a / c)	261%	216%	228%	310%	461%	576%
IPCA	-0,31%	-0,38%	0,26%	0,36%	0,24%	0,64%
<b>Acumulado dos últimos 12 meses</b>						
BBIM11	9,74%	9,59%	9,41%	9,34%	9,36%	9,56%
CDI	5,37%	5,05%	4,79%	4,40%	4,05%	3,74%
IFIX	3,84%	4,17%	6,91%	3,17%	4,76%	4,16%
IPCA	2,40%	1,88%	2,13%	2,31%	2,44%	3,14%
<b>Acumulado dos últimos 24 meses</b>						
BBIM11	21,00%	21,00%	20,91%	20,85%	20,93%	20,45%
CDI	12,05%	11,73%	11,40%	11,02%	10,57%	10,22%
IFIX	11,46%	20,36%	32,12%	26,92%	30,10%	30,98%
IPCA	7,46%	6,62%	5,57%	5,60%	5,95%	6,12%

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.



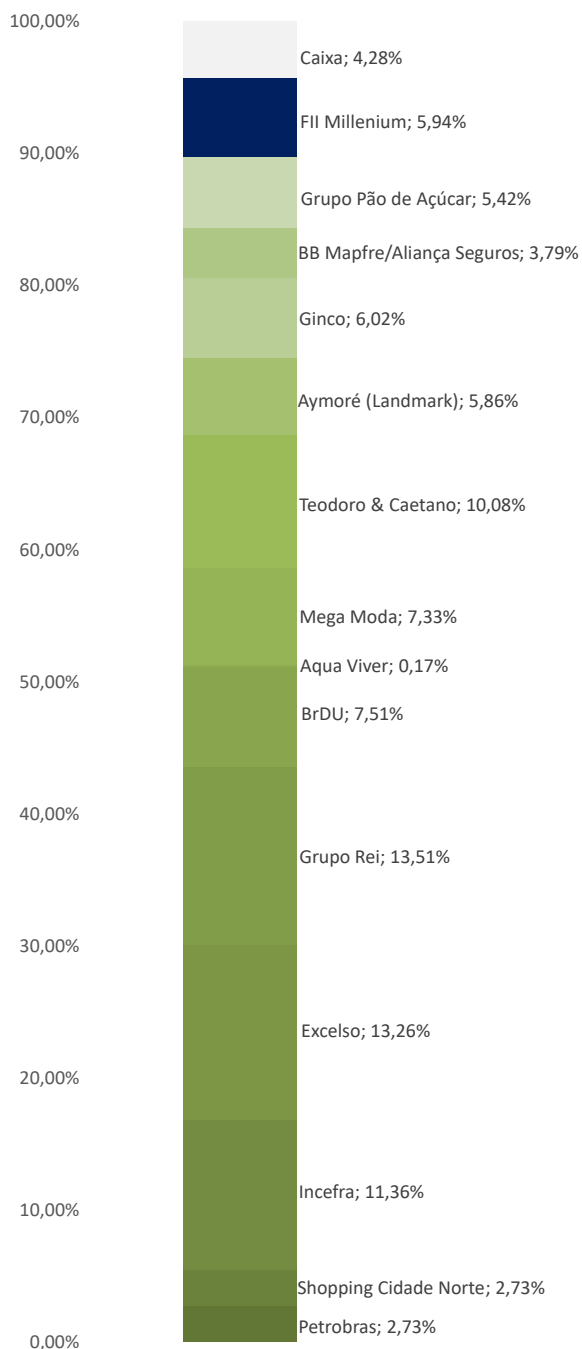
RIO BRAVO

## FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

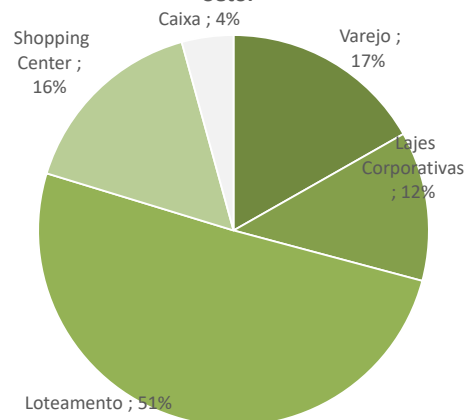
Relatório Mensal - Setembro de 2020

### DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

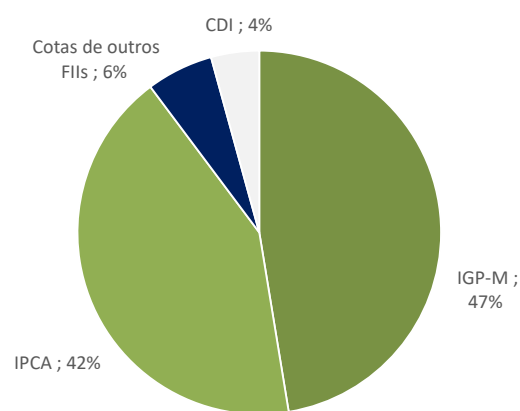
#### Ativos



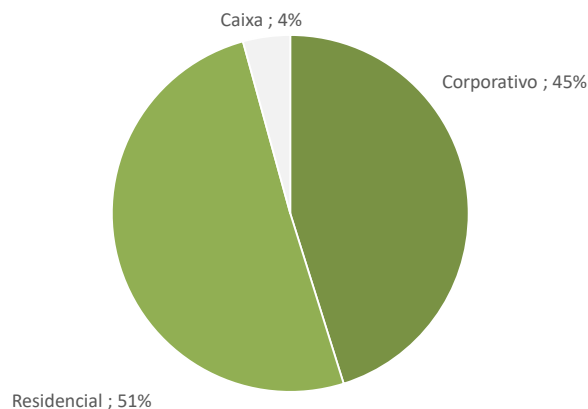
#### Setor



#### 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.



RIO BRAVO

## FII BB Recebíveis Imobiliários - BBIM11

Relatório Mensal - Setembro 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.	1.718.654,48	2,73%	out-23	7,30%	IGP-M	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 2	Shopping Cidade Norte	RB Capital	1.721.057,39	2,73%	mai-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Shopping Center
CRI 3	Incefra	Cibrasec	7.155.313,86	11,36%	fev-25	11,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"A-" SR Rating	Varejo
CRI 4	Excelso	Ápice Sec.	8.354.851,58	13,26%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 5	Grupo Rei	Cibrasec	8.512.983,05	13,51%	jan-31	11,35%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 6	BrDU	ISEC Sec.	4.734.788,75	7,51%	ago-25	9,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 7	Aqua Viver	Ápice Sec.	110.124,92	0,17%	dez-21	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 8	Mega Moda	Ápice Sec.	4.619.332,85	7,33%	jul-24	9,32%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" Fitch	Shopping Center
CRI 9	Teodoro & Caetano	Cibrasec	6.353.174,24	10,08%	ago-30	11,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
CRI 10	Aymoré (Landmark)	Barigui Sec.	3.693.891,01	5,86%	jul-23	10,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Lajes Corporativas
CRI 11	Ginco	SCCI Sec.	3.794.343,99	6,02%	dez-26	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	"AA-" LF Rating	Loteamento
CRI 12	BB Mapfre/Aliança Seguros	Gaia Sec.	2.386.058,79	3,79%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	Corporativo	"AA+" Fitch	Lajes Corporativas
CRI 13	Grupo Pão de Açúcar	Barigui Sec.	3.416.995,15	5,42%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	-	Varejo
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado	-	3.744.984,42	5,94%	-	-	Cotas de outros FIIs	-	Corporativo	-	Shopping Center
Liquidez	Caixa	-	2.694.380,11	4,28%	-	77,50%	CDI	Diário	Caixa	-	Caixa

### 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>	2,73%
<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>	2,73%
<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 - Incefra



<b>Devedor</b>	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 11,50%
<b>% PL</b>	11,36%
<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 - Excelso



<b>Devedor</b>	Excelso Partic. e Emp. Imobiliário Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,0%
<b>% PL</b>	13,26%
<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 - Setembro de 2020

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 5 - Grupo Rei



<b>Devedor</b>	Rei Empreendimentos Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 11,35%
<b>% PL</b>	13,51%
<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 - BrDU



<b>Devedor</b>	BrDU Urbanismo S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,0%
<b>% PL</b>	7,51%
<b>Vencimento</b>	14/08/2025

<b>Garantia(s)</b>	(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.
<b>Localização</b>	São Paulo, Mato Grosso e Goiás

#### CRI 7 - Aqua Viver



<b>Devedor</b>	Viver Incorporadora e Construtora S.A.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,0%
<b>% PL</b>	0,17%
<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 - Mega Moda



<b>Devedor</b>	SPE Mega Moda Shopping Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,32%
<b>% PL</b>	7,33%
<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 - Teodoro & Caetano



<b>Devedor</b>	Teodoro & Caetano Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 11,0%
<b>% PL</b>	10,08%
<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 - Aymoré (Landmark)



<b>Devedor</b>	IPCJ4 Participações Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,0%
<b>% PL</b>	5,86%
<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 - Setembro de 2020

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 11 - Ginco



<b>Devedor</b>	Ginco Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,0%
<b>% PL</b>	6,02%
<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 - BB Mapfre/Aliança Seguros



<b>Devedor</b>	Mapfre e Aliança Seguros
<b>Taxa</b>	IGP-M + 8,19%
<b>% PL</b>	3,79%
<b>Vencimento</b>	13/01/2033

<b>Garantia(s)</b>	(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).
<b>Localização</b>	São Paulo – SP

#### CRI 13 - Grupo Pão de Açúcar



<b>Devedor</b>	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
<b>Taxa</b>	IPCA + 4,80%
<b>% PL</b>	5,42%
<b>Vencimento</b>	12/01/2030

<b>Garantia(s)</b>	(i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Cessão dos recebíveis; (iii) Fundo de despesa; (iv) Fundo de reserva; e (v) Aval Cruzado.
<b>Localização</b>	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 - Setembro 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)