



RIO BRAVO

BB Recebíveis Imobiliários FII - BBIM11

Relatório Mensal - Maio de 2021

| | | | | |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------|
| Valor Patrimonial (R\$/cota) | Valor Patrimonial do Fundo | Nº de cotistas | Alocação em Ativos Alvo | Alocação em Ativos Alvo (% PL) |
| R\$ 62,34 | R\$ 64.524.269 | 20 | R\$ 54.598.600 | 84% |
| Último Rendimento (R\$/cota) | Dividend Yield no Mês | % do CDI no Mês | Dividend Yield Anualizado | CDI Bruto no Mês |
| R\$ 0,55 | 0,88% | 329% | 11,09% | 0,27% |

Data Base: 28/05/2021

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/21, o fundo apresentava 84% 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 atrelados à IGP-M, que representam 34% do portfólio, é de IGP-M + 10,90% e dos CRIs atrelados à IPCA, que representam 31% do portfólio, é de IPCA + 7,78%. Já os CRIs remunerados a CDI, que representam 12% da carteira, apresentam taxa média ponderada de CDI+ 4,13%.** Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2024 (CDI de 6,50% a.a. e Inflação de 3,25% a.a.), levam a uma taxa de 10,59% pré custos. Vale ressaltar que a Rio Bravo utiliza como métrica o ano de 2024 do Relatório Focus pois as operações do fundo são de maturidade longa.

Houve algumas oportunidades de vendas de ativos de crédito ("Movimentações abaixo) com o intuito de diversificação e redução de risco. 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 16% da carteira em instrumentos de liquidez.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 31/05/2021 e serão pagos no dia 15/06/2021 (mais detalhes na seção "Resultado").

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

- (i) Aquisição de R\$ 3 milhões do CRI JCA;
- (ii) Aquisição de R\$ 1 milhão do CRI General Shopping III;

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.

BB Recebíveis Imobiliários FII - BBIM11

Relatório Mensal - Maio de 2021

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\$ 0,00/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.

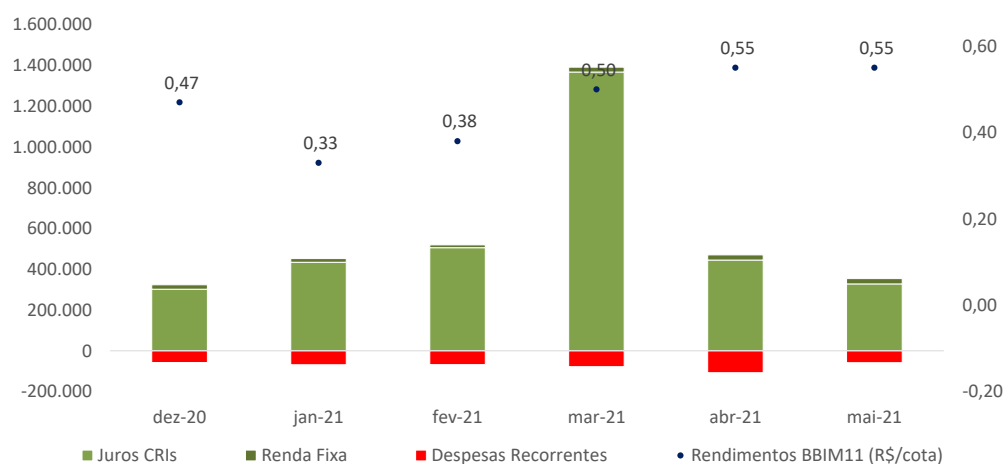
Prazo de Duração:

Vencimento em 11/09/2024

RESULTADO

O resultado auferido pelo Fundo no mês foi de R\$ 304 mil e a distribuição será de 187% do resultado, o equivalente à R\$ 0,55/cota.

| | dez-20 | jan-21 | fev-21 | mar-21 | abr-21 | mai-21 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| DRE | | | | | | |
| Receitas Recorrentes | 378.674,20 | 525.950,50 | 564.470,17 | 1.409.805,87 | 462.869,41 | 336.239,92 |
| Juros CRIs | 302.069,53 | 434.166,53 | 505.622,76 | 1.366.969,77 | 445.027,56 | 327.959,86 |
| Correção Monetária CRIs | 76.604,67 | 91.783,97 | 58.847,41 | 42.836,10 | 17.841,86 | 8.280,06 |
| Renda Fixa | 21.212,82 | 17.652,78 | 13.798,19 | 23.297,38 | 25.329,07 | 25.935,54 |
| Total de Receitas | 399.887,02 | 543.603,28 | 578.268,36 | 1.433.103,25 | 488.198,48 | 362.175,46 |
| Despesas Recorrentes | (57.437,09) | (68.243,06) | (68.002,77) | (78.074,38) | (107.159,12) | (57.973,48) |
| Despesas Não Recorrentes | - | - | - | - | - | - |
| Total de Despesas | (57.437,09) | (68.243,06) | (68.002,77) | (78.074,38) | (107.159,12) | (57.973,48) |
| RESULTADO LÍQUIDO | 342.449,93 | 475.360,22 | 510.265,59 | 1.355.028,87 | 381.039,36 | 304.201,98 |
| Rendimentos BBIM11 (R\$) | 486.450,00 | 341.550,00 | 393.300,00 | 517.500,00 | 569.250,00 | 569.250,00 |
| Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido) | 142,0% | 71,9% | 77,1% | 38,2% | 149,4% | 187,1% |
| Rendimentos BBIM11 (R\$/cota) | 0,47 | 0,33 | 0,38 | 0,50 | 0,55 | 0,55 |
| Saldo de resultado bruto (R\$/cota) | 0,33 | 0,46 | 0,49 | 1,31 | 0,37 | 0,29 |


RENTABILIDADE

| | dez-20 | jan-21 | fev-21 | mar-21 | abr-21 | mai-21 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rentabilidade | | | | | | |
| Dividend Yield no Mês (a) | 0,75% | 0,54% | 0,63% | 0,81% | 0,89% | 0,88% |
| Dividend Yield Anualizado | 9,36% | 6,71% | 7,79% | 10,18% | 11,19% | 11,09% |
| Varição da Cota Patrimonial (b) | -0,40% | -3,11% | 0,15% | 2,25% | 1,27% | -0,57% |
| Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial) | 0,34% | -2,58% | 0,78% | 3,07% | 2,17% | 0,30% |
| Índices Comparáveis | | | | | | |
| IFIX | 2,19% | 0,31% | 0,25% | -1,38% | 0,51% | -1,56% |
| CDI no Mês (c) | 0,16% | 0,15% | 0,13% | 0,20% | 0,21% | 0,27% |
| % do CDI (a / c) | 455% | 363% | 466% | 409% | 427% | 329% |
| IPCA | 1,06% | 0,25% | 0,86% | 0,93% | 0,31% | 0,83% |
| Acumulado dos últimos 12 meses | | | | | | |
| BBIM11 | 9,41% | 9,01% | 8,69% | 8,63% | 8,78% | 9,18% |
| CDI | 2,77% | 2,54% | 2,38% | 2,23% | 2,15% | 2,18% |
| IFIX | -9,41% | -5,54% | -2,63% | 14,12% | 9,88% | 5,96% |
| IPCA | 4,22% | 4,26% | 4,89% | 5,80% | 0,31% | 0,83% |

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.

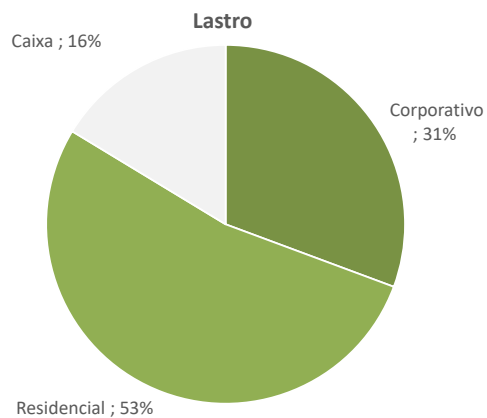
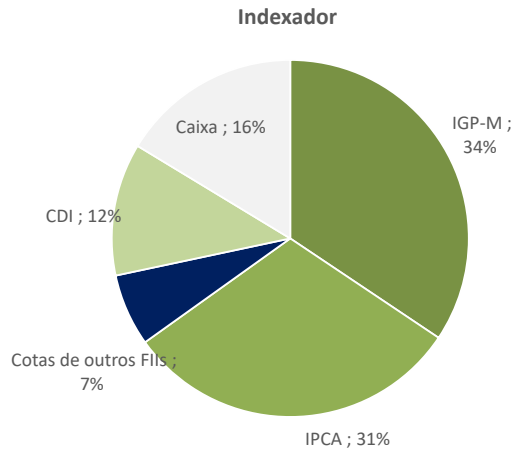
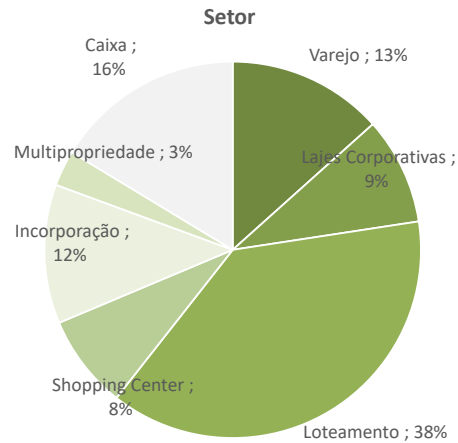
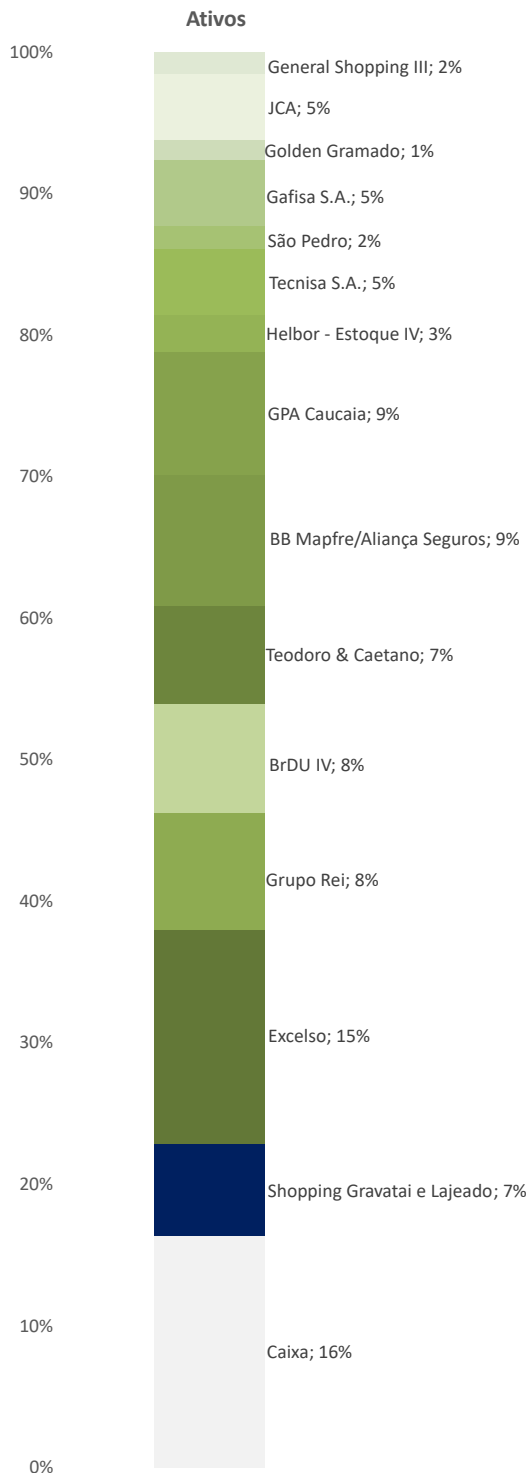


RIO BRAVO

BB Recebíveis Imobiliários FII - BBIM11

Relatório Mensal - Maio de 2021

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

BB Recebíveis Imobiliários FII - BBIM11

Relatório Mensal - Maio de 2021

ATIVOS DA CARTEIRA

| Ativo | Nome | Emissor | Posição | % do PL | Vencimento | Taxa (a.a.) | Indexador | Amortização | Lastro | Setor |
|---------------|-----------------------------|--------------|------------|---------|------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|--------------------|
| CRI 1 | Excelso | Ápice Sec. | 9.875.922 | 15,1% | set-25 | 12,00% | IGP-M | Mensal | Residencial | Loteamento |
| CRI 2 | Grupo Rei | Cibrasec | 5.357.095 | 8,2% | jan-31 | 11,35% | IPCA | Mensal | Residencial | Loteamento |
| CRI 3 | BrDU IV | ISEC Sec. | 5.015.577 | 7,7% | ago-25 | 9,00% | IPCA | Mensal | Residencial | Loteamento |
| CRI 4 | Teodoro & Caetano | Cibrasec | 4.550.081 | 7,0% | ago-30 | 11,00% | IGP-M | Mensal | Residencial | Loteamento |
| CRI 5 | BB Mapfre/Aliança Seguros | Gaia Sec. | 6.017.035 | 9,2% | jan-33 | 8,19% | IGP-M | Anual | Corporativo | Lajes Corporativas |
| CRI 6 | GPA Caucaia | Barigui Sec. | 5.665.962 | 8,7% | jan-30 | 4,80% | IPCA | Mensal | Corporativo | Varejo |
| CRI 7 | Helbor - Estoque IV | Isec Sec. | 1.743.992 | 2,7% | jun-23 | 2,50% | CDI | Mensal | Residencial | Incorporação |
| CRI 8 | Tecnisa S.A. | Isec Sec. | 3.009.943 | 4,6% | fev-26 | 5,94% | IPCA | Mensal | Residencial | Incorporação |
| CRI 9 | São Pedro | Forte Sec. | 1.080.095 | 1,7% | set-26 | 12,00% | IGP-M | Mensal | Residencial | Multipropriedade |
| CRI 10 | Gafisa S.A. | RB Sec. | 3.038.104 | 4,7% | set-24 | 6,00% | CDI | Mensal | Residencial | Incorporação |
| CRI 11 | Golden Gramado | Forte Sec. | 919.626 | 1,4% | mai-25 | 15,00% | IGP-M | Mensal | Residencial | Multipropriedade |
| CRI 12 | JCA | ISEC Sec. | 3.055.103 | 4,7% | mai-31 | 3,20% | CDI | Mensal | Corporativo | Varejo |
| CRI 13 | General Shopping III | True Sec. | 1.001.762 | 1,5% | mai-21 | 5,00% | IPCA | Mensal | Corporativo | Shopping Center |
| FII Millenium | Shopping Gravataí e Lajeado | - | 4.268.303 | 6,5% | - | - | Cotas de outros FIIs | - | Corporativo | Shopping Center |
| Liquidez | Caixa | - | 10.653.561 | 16,3% | - | 77,50% | CDI | Diário | Caixa | Caixa |

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - Excelso



| | |
|-------------------|--|
| Devedor | Excelso Partic. e Emp. Imobiliário Ltda. |
| Taxa | IGP-M + 12,00% |
| % PL | 15,14% |
| 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 2 - Grupo Rei



| | |
|-------------------|---------------------------|
| Devedor | Rei Empreendimentos Ltda. |
| Taxa | IPCA + 11,35% |
| % PL | 8,21% |
| 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 3 - BrDU IV



| | |
|-------------------|---------------------|
| Devedor | BrDU Urbanismo S.A. |
| Taxa | IPCA + 9,0% |
| % PL | 7,69% |
| Vencimento | 14/08/2025 |

| | |
|--------------------|--|
| 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. |
| Localização | São Paulo, Mato Grosso e Goiás |

CRI 4 - Teodoro & Caetano



| | |
|-------------------|-------------------------|
| Devedor | Teodoro & Caetano Ltda. |
| Taxa | IGP-M + 11,0% |
| % PL | 6,97% |
| Vencimento | 28/08/2030 |

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

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

BB Recebíveis Imobiliários FII - BBIM11

Relatório Mensal - Maio de 2021

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - BB Mapfre/Aliança Seguros



| | |
|-------------------|--------------------------|
| Devedor | Mapfre e Aliança Seguros |
| Taxa | IGP-M + 8,19% |
| % PL | 9,22% |
| 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 6 - GPA Caucaia



| | |
|-------------------|--|
| Devedor | Companhia Brasileira de Distribuição (GPA) |
| Taxa | IPCA + 4,80% |
| % PL | 8,68% |
| 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 |

CRI 7 - Helbor - Estoque IV



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Helbor S.A. |
| Taxa | CDI + 2,5% |
| % PL | 2,67% |
| Vencimento | 27/06/2023 |

| | |
|--------------------|--|
| Garantia(s) | (i) Alienação Fiduciária de 95 unidades (avaliadas a R\$ 48 milhões); (ii) Fundo de Reserva; (iii) Aval dos principais Socios. |
| Localização | São Paulo - SP e Curitiba - PR |

CRI 8 - Tecnisa S.A.



| | |
|-------------------|--------------|
| Devedor | Tecnisa S.A. |
| Taxa | IPCA + 5,94% |
| % PL | 4,61% |
| Vencimento | 15/02/2026 |

| | |
|--------------------|--|
| Garantia(s) | (i) Terrenos no estado de São Paulo, avaliado com base no valor de venda forçada (ii) Cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV). Somadas <50% de LTV |
| Localização | São Paulo - SP |

CRI 9 - São Pedro



| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Devedor | Thermas de São Pedro Park Resort |
| Taxa | IGP-M + 12,00% |
| % PL | 1,66% |
| Vencimento | 20/09/2026 |

| | |
|--------------------|--|
| Garantia(s) | (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; (iii) Alienação Fiduciária das ações da cedente; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de obra |
| Localização | São Pedro - SP |

CRI 10 - Gafisa S.A.



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Gafisa S.A. |
| Taxa | CDI + 6,00% |
| % PL | 4,66% |
| Vencimento | 17/09/2024 |

| | |
|--------------------|--|
| Garantia(s) | (i) Cessão Fiduciária; (ii) Hipoteca; (iii) AF das Cotas SPE e Holding; (iv) Fiança Gafisa S.A.; (v) Fundo de Obra; e (vi) Reserva de Juros. |
| Localização | São Paulo - SP |

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

BB Recebíveis Imobiliários FII - BBIM11

Relatório Mensal - Maio de 2021

Detalhes dos CRIs

CRI 11 - Golden Gramado



| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Devedor | Golden Laghetto Emp. Imob. SPE LTDA. |
| Taxa | IGP-M + 15,00% |
| % PL | 1,41% |
| Vencimento | 15/05/2025 |

| | |
|--------------------|--|
| Garantia(s) | (i) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis, atuais e futuros; (iii) Fundo de reserva; (iv) Fundo de Obra; (v) Hipoteca do Imóvel; e (vi) Fiança. |
| Localização | Gramado - RS |

CRI 12 - JCA Sub



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | JCA Holding |
| Taxa | CDI + 3,20% |
| % PL | 4,68% |
| Vencimento | 12/05/2031 |

| | |
|--------------------|---|
| Garantia(s) | (i) Alienação Fiduciária de imóvel, perfazendo um valor de R\$ 144.700.000 em Abril de 2021; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Aval cruzado das empresas do Grupo; (iv) Subordinação CRI |
| Localização | São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina e RJ. |

CRI 13 - General Shopping III



| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Devedor | General Shopping e Outlets do Brasil |
| Taxa | IPCA + 5,00% |
| % PL | 1,54% |
| Vencimento | 26/05/2021 |

| | |
|--------------------|--|
| Garantia(s) | (i) Alienação Fiduciária de 8 Empreendimentos; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis. |
| Localização | São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Goiás |

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

BB Recebíveis Imobiliários FII - BBIM11

Relatório Mensal - Maio de 2021

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 exposto 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