



R I O B R A V O

BB Recebíveis Imobiliários FII BBIM11

Relatório Mensal
Novembro, 2021

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Nº de cotistas	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 49,59	R\$ 51.325.435	20	R\$ 48.942.882	95%
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	% do CDI no Mês	Dividend Yield Anualizado	CDI Bruto no Mês
R\$ 1,50	3,07%	523%	43,73%	0,59%

Data Base: 29/11/2021

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 novembro/21, o fundo apresentava 95% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 15 CRIs e cotas de 1 FII. **A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs atrelados à IPCA, que representam 52% do portfólio, é de IPCA + 6,57% e dos CRIs atrelados à IGP-M, que representam 34% do portfólio, é de IGP-M + 10,89%. Já os CRIs remunerados a CDI, que representam 14% da carteira, apresentam taxa média ponderada de CDI + 4,11%.** Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2024 (CDI de 7,00% a.a. e Inflação de 3,10% a.a.), levam a uma taxa de 10,2% a.a. 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.

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.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 30/11/2021 e serão pagos no dia 14/12/2021 (mais detalhes na seção “Resultado”).

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

- (i) Pré-Pagamento (Quitação) do CRI Teodoro & Caetano; e
- (ii) Aquisição de R\$ 2 milhões do CRI Cal Viva.



RIO BRAVO

BB Recebíveis Imobiliários FII BBIM11

Relatório Mensal
Novembro, 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\$ 51.325.435

R\$ 49,59/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.

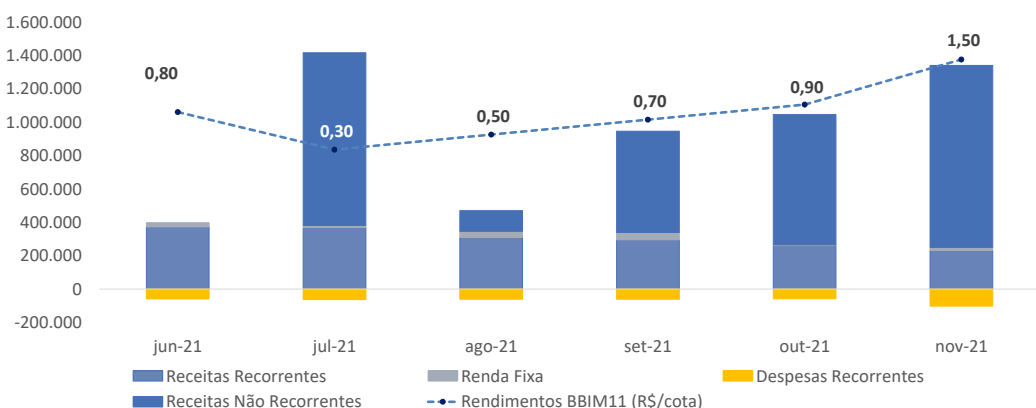
Prazo de Duração:

Vencimento em 11/09/2024

RESULTADO

O resultado auferido pelo Fundo no mês foi de R\$ 1,287 milhão e a distribuição será de 121% do resultado, o equivalente à R\$ 1,50/cota.

DRE	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21
Receitas Recorrentes	372.300,47	368.484,66	308.907,84	294.736,39	259.923,24	231.215,64
Juros CRIs	331.135,06	337.762,87	281.389,62	263.803,33	243.475,11	216.717,67
Correção Monetária CRIs	41.165,41	30.721,79	27.518,22	30.933,06	16.448,13	14.497,97
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	-	1.034.430,87	123.964,28	606.165,05	779.561,79	1.089.887,28
Resultado operações CRIs	-	1.034.430,87	123.964,28	606.165,05	779.561,79	1.089.887,28
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	24.633,07	12.972,73	36.590,38	44.601,91	5.274,20	18.263,50
Total de Receitas	396.933,54	1.415.888,26	469.462,50	945.503,36	1.044.759,22	1.339.366,42
Despesas Recorrentes	(59.169,67)	(63.105,79)	(60.854,32)	(60.811,22)	(58.462,06)	(101.775,68)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(59.169,67)	(63.105,79)	(60.854,32)	(60.811,22)	(58.462,06)	(101.775,68)
Resultado	337.763,87	1.352.782,47	408.608,18	884.692,14	986.297,16	1.237.590,74
Rendimentos BBIM11 (R\$)	828.000,00	310.500,00	517.500,00	724.500,00	931.500,00	1.552.500,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	245%	23%	127%	82%	94%	125%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,80	0,30	0,50	0,70	0,90	1,50
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,33	1,31	0,39	0,85	0,95	1,20



RENTABILIDADE

	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	1,27%	0,48%	0,79%	1,38%	1,82%	3,07%
Dividend Yield Anualizado	16,37%	5,87%	9,97%	17,84%	24,23%	43,73%
Variação da Cota Patrimonial (b) *	1,20%	0,37%	0,29%	-19,85%	-4,57%	2,08%
Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial)	2,49%	0,85%	1,08%	-18,74%	-2,82%	5,21%
Índices Comparáveis						
IFIX	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%
CDI no Mês (c)	0,30%	0,36%	0,42%	0,44%	0,48%	0,59%
% do CDI (a / c)	417%	134%	187%	314%	380%	523%
IPCA	0,53%	0,96%	0,87%	1,16%	1,25%	0,95%
Acumulado dos últimos 12 meses						
BBIM11	10,01%	9,88%	9,93%	10,45%	11,58%	14,12%
CDI	2,27%	2,43%	2,70%	2,99%	3,32%	3,77%
IFIX	-1,85%	3,31%	-1,18%	-2,85%	-3,30%	-8,21%
IPCA	8,35%	8,99%	9,68%	10,25%	10,67%	10,74%
Acumulado dos últimos 24 meses						
BBIM11	20,37%	20,14%	20,23%	21,01%	22,23%	24,96%
CDI	7,17%	6,94%	6,86%	6,83%	6,83%	6,87%
IFIX	4,93%	6,59%	3,52%	1,19%	-4,14%	-10,77%
IPCA	10,66%	11,51%	12,35%	13,70%	15,01%	15,51%

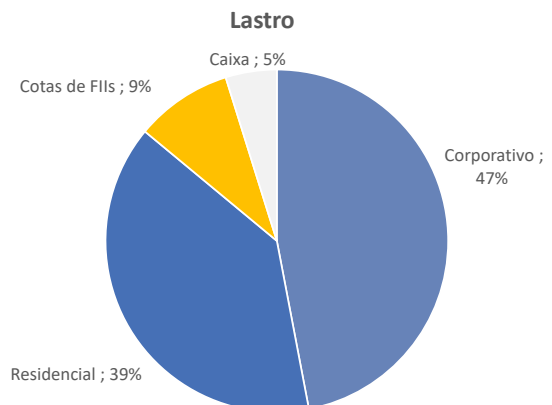
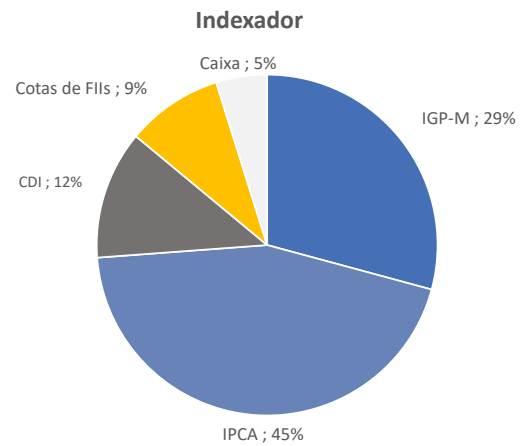
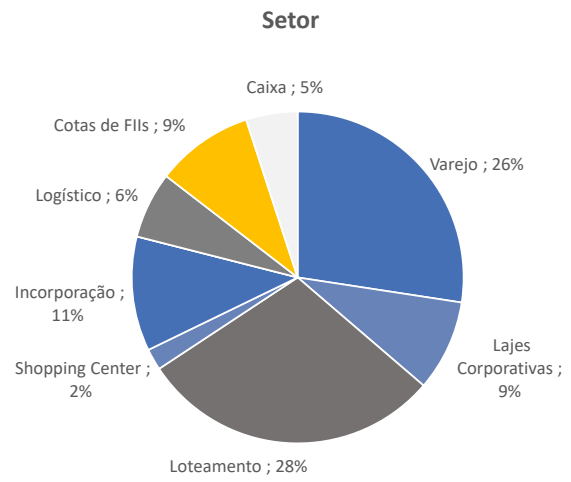
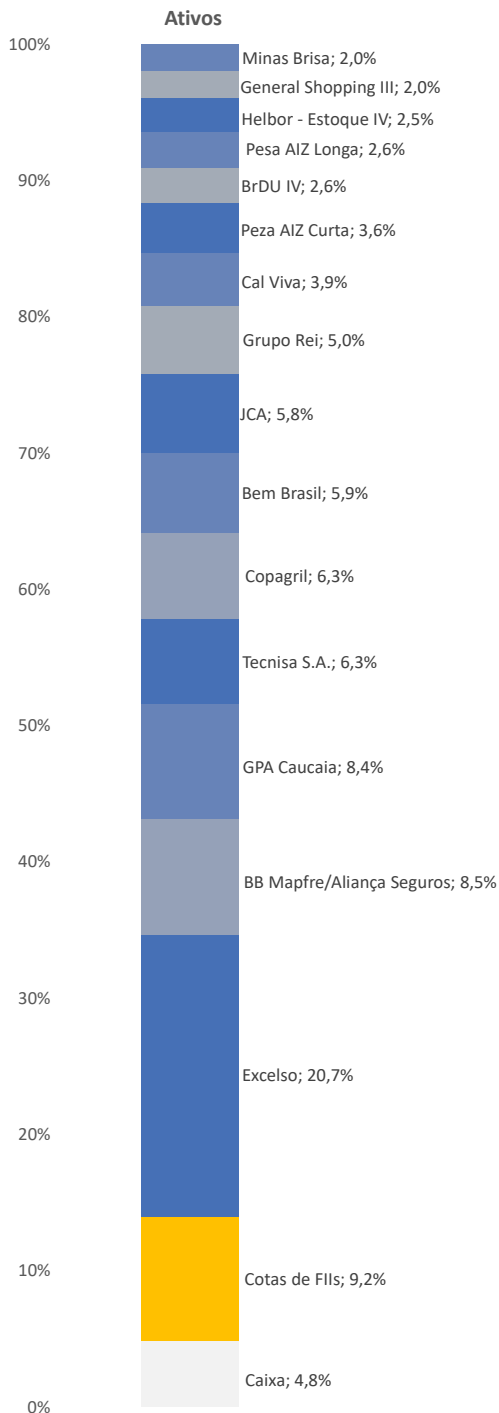
* A queda de 19,85% na cota patrimonial de 18,74% no retorno ajustado de set/2021 se dá pelo fato da amortização realizada no dia 28/09.

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

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
Novembro, 2021

ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Código B3	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Setor
CRI	15C0198462	Excelso	True Sec.	10.632.934	20,7%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	12F0036335	BB Mapfre/Aliança Seguros	Gaia Sec.	4.386.991	8,5%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	Corporativo	Lajes Corporativas
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Barigui Sec.	4.317.753	8,4%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21B0544455	Tecnisa S.A.	Virgo Sec.	3.228.359	6,3%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21F0968888	Copagril	Virgo Sec.	3.223.699	6,3%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vert Sec.	3.022.435	5,9%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21D0827257	JCA	Virgo Sec.	2.986.655	5,8%	mai-31	3,20%	CDI	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	15I0187816	Grupo Rei	Virgo Sec.	2.570.322	5,0%	jan-31	11,35%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21K0912321	Cal Viva	True Sec.	2.000.000	3,9%	dez-24	6,5%	CDI	Mensal	Corporativo	Mineração
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Virgo Sec.	1.866.691	3,6%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	20A0964303	BrDU IV	Virgo Sec.	1.342.564	2,6%	ago-25	9,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Virgo Sec.	1.335.906	2,6%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	20F0849801	Helbor - Estoque IV	Virgo Sec.	1.287.190	2,5%	jun-23	2,50%	CDI	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	20G0800227	General Shopping III	True Sec.	1.030.880	2,0%	mai-21	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Shopping Center
CRI	21I0912120	Minas Brisa	Ourinvest Sec.	1.003.499	2,0%	set-26	7,50%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	16G0639102	Teodoro & Caetano	Virgo Sec.	-	0,0%	ago-30	11,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	Loteamento

FII	FII Millenium	Shopping Gravatai e Lajeado	-	4.707.003	9,2%						
	Caixa	Liquidez em D0 - 77,5% Selic (Considerando IR de 22,50%)		2.482.530	4,8%						

Data Base: 30/11/2021

Detalhes dos CRIs

Excelso



Devedor	Excelso Partic. e Emp. Imobiliário Ltda.
Taxa	IGP-M + 12,0%
% PL	20,68%
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

Grupo Rei



Devedor	Rei Empreendimentos Ltda.
Taxa	IPCA + 11,35%
% PL	5,00%
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

BrDU IV



Devedor	BrDU Urbanismo S.A.
Taxa	IPCA + 9,0%
% PL	2,61%
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

Teodoro & Caetano



Devedor	Teodoro & Caetano Ltda.
Taxa	IGP-M + 11,0%
% PL	0,00%
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
Novembro, 2021

Detalhes dos CRIs

BB Mapfre/Aliança Seguros



Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	8,53%
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

GPA Caucaia



Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	8,40%
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

Helbor - Estoque IV



Devedor	Helbor S.A.
Taxa	CDI + 2,5%
% PL	2,50%
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

Tecnisa S.A.



Devedor	Tecnisa S.A.
Taxa	IPCA + 5,94%
% PL	6,28%
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

JCA



Devedor	JCA Holding
Taxa	CDI + 3,20%
% PL	5,81%
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 Sênior
Localização	São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina e RJ.

Minas Brisa



Devedor	SPE Brisa 14 Emp. Imob.LTDA
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	2,0%
Vencimento	23/09/2026

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária do imóvel e Cotas da SPE; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval Empresas e Sócios PFs; (iv) Fundos de Reserva, Obra e Despesas.
Localização	Nova Lima - 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.



RIO BRAVO

BB Recebíveis Imobiliários FII BBIM11

Relatório Mensal
Novembro, 2021

Detalhes dos CRIs

General Shopping III



Devedor	General Shopping e Outlets do Brasil
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	2,00%
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

Pesa AIZ Longa



Devedor	AIZ Indústria Máquinas e Implementos Ltda.
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	2,6%
Vencimento	22/09/2031

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval/Fiança e (iv) Coobrigação.
Localização	São José dos Pinhais - PR

Copagril



Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagril
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	6,3%
Vencimento	16/06/2031

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de 4 Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; e (vi) Aval/Fiança.
Localização	Marechal Cândido Rondon - PR

Bem Brasil



Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagril
Taxa	IPCA + 5,40%
% PL	5,9%
Vencimento	18/09/2029

Garantia(s)	(i) Aval dos sócios.
Localização	Araxá - MG

Cal Viva



Devedor	Cal Viva Mineração e Indústria S.A.
Taxa	CDI + 6,50%
% PL	3,9%
Vencimento	23/12/2024

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Minerários; (iii) Cessão Fiduciária de contrato de <i>Take or Pay</i> .
Localização	Jericoacoara - 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

BB Recebíveis Imobiliários FII
BBIM11

Relatório Mensal
Novembro, 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.



R I O B R A V O

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