

Relatório Gerencial

BB Recebíveis Imobiliários FII

BBIM11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 20.716.161/0001-93

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR • BB Gestão de Recursos DTVM S.A.

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

TAXA DE GESTÃO • 0,55% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

TAXA DE PERFORMANCE • 20% sobre o que exceder o Benchmark

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 32.320.035,33 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 11/09/2014

PRAZO DE DURAÇÃO • 11/09/2024

QUANTIDADE DE COTAS • 1.035.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 20

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI



Principais Números

Valor Patrimonial
(R\$/cota)

31,23

Valor Patrimonial do
Fundo (em R\$ milhões)

32,32

Alocação em Ativos
Alvo (em R\$ milhões)

32,25

Alocação em Ativos
Alvo (% do PL)

98%

Último Rendimento
(R\$/cota)

0,50

Dividend Yield
no Mês

1,59%

Dividend Yield
Anualizado*

20,83%

% do CDI no Mês

149%

CDI Bruto no Mês

1,07%

*Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

Comentários do gestor

No fechamento de setembro/22, o fundo apresentava 98% 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 65% do portfólio, é de IPCA + 7,09% e dos CRIs atrelados à IGP-M, que representam 7% do portfólio, é de IGP-M + 8,19%. Já os CRIs remunerados a CDI, que representam 4% da carteira, apresentam taxa média ponderada de CDI + 4,66%. Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2025 (CDI de 7,75% a.a. e Inflação de 3,00% a.a.), levam a uma taxa de 9,7% a.a. pré custos. Vale ressaltar que a Rio Bravo utiliza como métrica o ano de 2025 do Relatório Focus pois as operações do fundo são de maturidade longa.

No dia 27/09/22 houve o pagamento de amortização de R\$12,49/cota, conforme regulamento.

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 30/09/2022 e serão pagos no dia 17/10/2022.

Movimentações do Mês

- | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| (i) Venda de R\$ 1,5 milhões do CRI GPA Caucaia | (vii) Venda de R\$ 2,5 milhões do CRI Tecnisa |
| (ii) Venda de R\$ 0,5 milhões do CRI GPCI – ARY Attab3 | (viii) Venda de R\$ 1,0 milhão do CRI Pesa AIZ Curta |
| (iii) Venda de R\$ 0,5 milhões do CRI Copagrill | (ix) Venda de R\$ 2,5 milhões do CRI Bem Brasil |
| (iv) Venda de R\$ 1,0 milhão do CRI Pesa AIZ Longa | (x) Compra de R\$ 0,5 milhões do CRI GPCI – ARY Attab3 |
| (v) Venda de R\$ 1,0 milhão do CRI General Shopping | |
| (vi) Venda de R\$ 1,0 milhão do CRI Cal Viva | |

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.



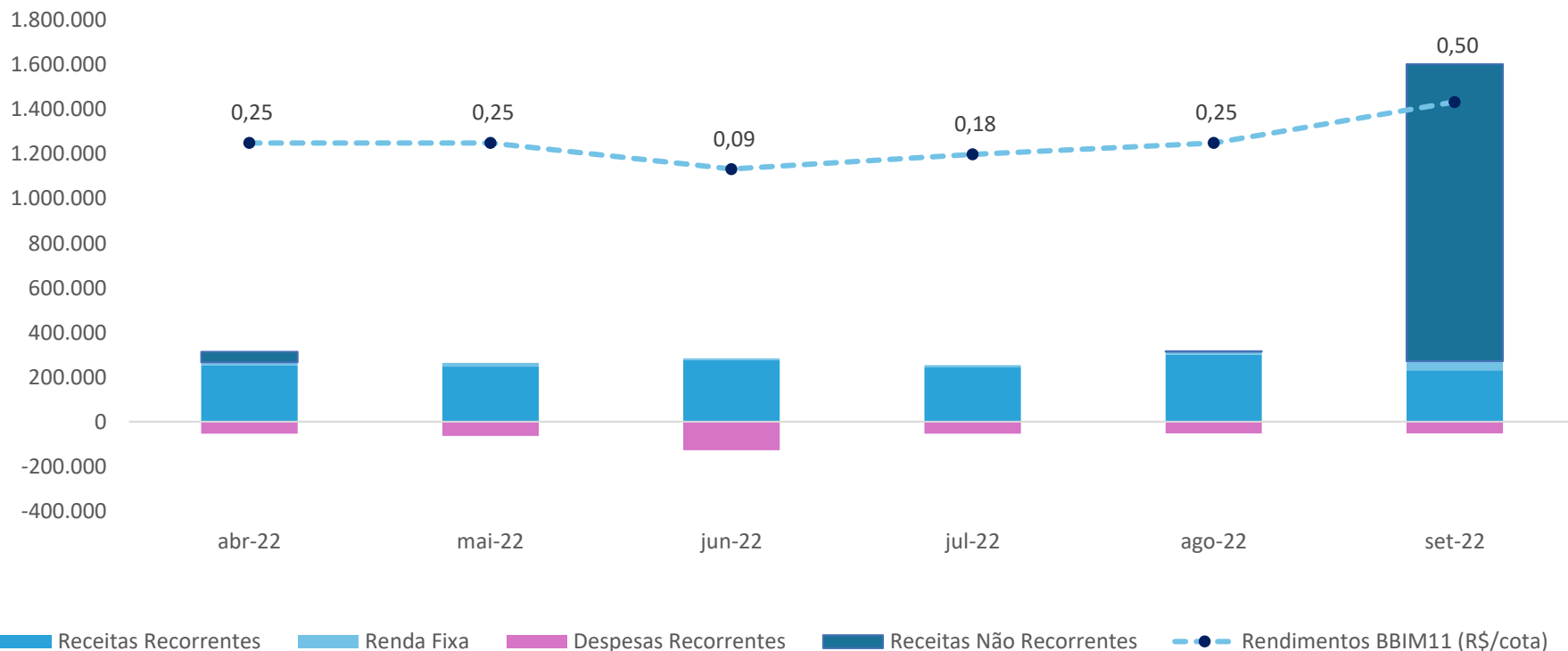
Resultados no Mês

	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22
DRE						
Receitas Recorrentes	254.010,50	246.887,43	277.281,92	242.932,30	300.689,86	230.744,81
Juros CRIs	237.876,44	226.088,54	259.270,12	214.879,45	278.594,44	217.395,09
Correção Monetária CRIs	16.134,06	20.798,89	18.011,80	28.052,85	22.095,42	13.349,72
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	46.618,04	-	-	-	2.010,39	1.331.629,82
Resultado operações CRIs	46.618,04	-	-	-	2.010,39	1.331.629,82
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	12.912,83	17.750,12	7.640,52	10.487,27	13.615,71	41.257,60
Total de Receitas	313.541,37	264.637,55	284.922,44	253.419,57	316.315,96	1.603.632,24
Despesas Recorrentes	(53.245,05)	(63.155,97)	(127.776,71)	(53.053,66)	(51.547,45)	(51.774,58)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(53.245,05)	(63.155,97)	(127.776,71)	(53.053,66)	(51.547,45)	(51.774,58)
Resultado	260.296,32	201.481,58	157.145,73	200.365,91	264.768,51	1.551.857,66
Rendimentos BBIM11 (R\$)	258.750,00	258.750,00	93.150,00	186.300,00	258.750,00	517.500,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	99%	128%	59%	93%	98%	33%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,25	0,25	0,09	0,18	0,25	0,50
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,25	0,19	0,15	0,19	0,26	1,50

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.



Resultados no Mês



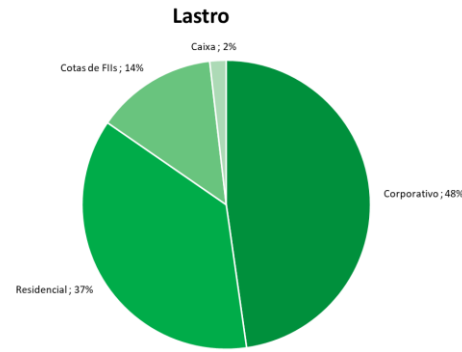
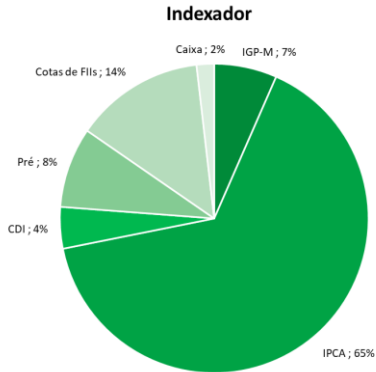
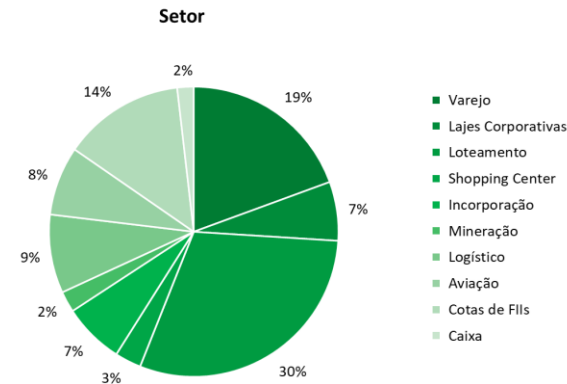
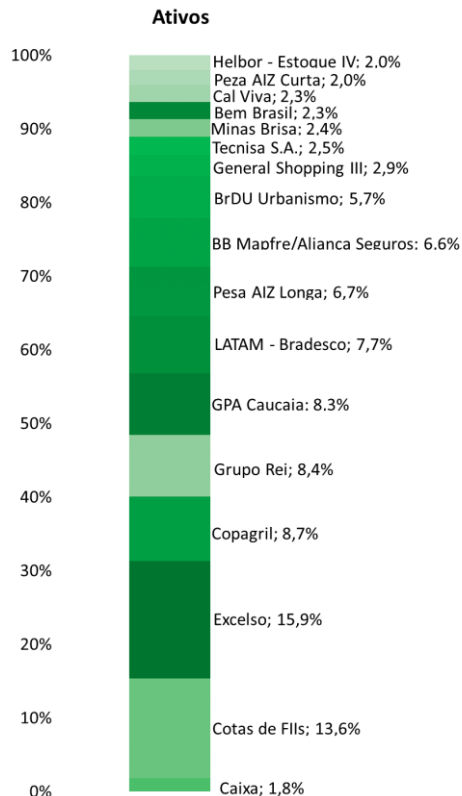
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

Rentabilidade

	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,51%	0,51%	0,18%	0,40%	0,57%	1,59%
Dividend Yield Anualizado	6,35%	6,30%	2,21%	4,91%	7,09%	20,83%
Variação da Cota Patrimonial (b) *	0,30%	0,85%	1,02%	-12,56%	0,77%	-28,39%
Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial)	0,81%	1,36%	1,21%	-12,21%	1,35%	-27,26%
Índices Comparáveis						
IFIX	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%
CDI no Mês (c)	0,83%	1,03%	1,02%	1,03%	1,17%	1,07%
% do CDI (a / c)	62%	50%	18%	39%	49%	149%
IPCA	1,06%	0,47%	0,67%	-0,68%	-0,36%	-0,29%
Acumulado dos últimos 12 meses						
BBIM11	14,78%	14,36%	13,13%	13,05%	12,80%	13,03%
CDI	7,11%	7,93%	8,70%	9,43%	10,24%	10,94%
IFIX	-1,67%	0,14%	1,48%	-0,35%	8,23%	10,13%
IPCA	12,13%	11,73%	11,89%	10,07%	8,73%	7,17%
Acumulado dos últimos 24 meses						
BBIM11	24,86%	24,86%	24,46%	24,21%	24,00%	24,84%
CDI	9,41%	10,28%	11,16%	12,09%	13,22%	14,26%
IFIX	8,03%	6,10%	-0,40%	2,95%	6,96%	6,99%
IPCA	19,71%	20,73%	21,23%	19,97%	19,25%	18,15%

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.

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.



Ativos da carteira

Ativo	Código B3	Nome	Securitizedora	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Lastro	Setor
CRI	15C0198462	Excelso	True	5.235.552	15,9%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0968888	Copagrill	Virgo	2.870.399	8,7%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	15I0187816	Grupo Rei	Virgo	2.761.128	8,4%	jan-31	15,00%	Pré	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Barigui	2.742.856	8,3%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0909256	LATAM - Bradesco	Planeta	2.530.324	7,7%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Aviação
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Virgo	2.212.343	6,7%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	12F0036335	BB Mapfre/Aliaça Seguros	Planeta	2.160.339	6,6%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual ¹	Corporativo	Lajes Corporativas
CRI	21L0905775	BrDU Urbanismo	True	1.877.879	5,7%	nov-33	8,75%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	20G0800227	General Shopping III	True	965.314	2,9%	mai-21	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Shopping Center
CRI	21B0544455	Tecnisa S.A.	Virgo	809.946	2,5%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21I0912120	Minas Brisa	Ourinvest	772.338	2,4%	set-26	7,50%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vert	769.647	2,3%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21K0912321	Cal Viva	True	769.240	2,3%	dez-24	6,50%	CDI	Mensal	Corporativo	Mineração
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Virgo	667.573	2,0%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	20F0849801	Helbor - Estoque IV	Virgo	656.938	2,0%	jun-23	2,50%	CDI	Mensal	Residencial	Incorporação

FII	FII Millenium	Shopping Gravatai e Lajeado	-	4.455.307	13,6%
-----	---------------	-----------------------------	---	-----------	-------

¹ Todo Mês de Janeiro

Caixa	Liquidez em D0 - 77,5% Selic (Considerando IR de 22,50%)			603.364	1,8%
--------------	-----------------------------------------------------------------	--	--	---------	------

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.

Detalhamento dos ativos

Excelso

Devedor	Excelso Partic. E Emp. Imobiliário Ltda.
Taxa	IPCA + 10,00%
% PL	15,9%
Vencimento	22 de setembro de 2025
Garantia(s)	(i) Overcollateral de 25%; (ii) Coobrigação da Excelso; (iii) Fiança dos sócios; (iv) Fundo de obras; (v) Hipoteca dos lotes; (vi) Fundo de reserva
Localização	São João Del Rei - MG



Detalhamento dos ativos

GPA Caucaia

Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	8,3%
Vencimento	12 de janeiro de 2030
Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Cessão dos recebíveis; (iii) Fundo de despesa; (iv) Fundo de reserva; (v) Aval cruzado.
Localização	Fortaleza - CE



Detalhamento dos ativos

Copagril

Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagril
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	8,7%
Vencimento	16 de junho de 2031
Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária de 4 imóveis; (ii) Fundo de reserva; (iii) Fundo de despesa; (iv) Aval/fiança.
Localização	Marechal Cândido Rondon - PR



Detalhamento dos ativos

Tecnisa S.A.

Devedor	Tecnisa S.A.
Taxa	IPCA + 5,94%
% PL	2,5%
Vencimento	15 de fevereiro de 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



Detalhamento dos ativos

Pesa AIZ Longa

Devedor	AIZ Indústria Máquinas e Implementos Ltda.
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	6,7%
Vencimento	22 de setembro de 2031
Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) Cessão fiduciária; (iii) Aval/fiança; (iv) Coobrigação.
Localização	São José dos Pinhais - PR



Detalhamento dos ativos

Bem Brasil

Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagril
Taxa	IPCA + 5,40%
% PL	2,3%
Vencimento	18 de setembro de 2029
Garantia(s)	(i) Aval dos sócios.
Localização	Araxá - MG



Detalhamento dos ativos

Grupo Rei

Devedor	Rei Empreendimentos Ltda.
Taxa	Pré + 15,00%
% PL	8,4%
Vencimento	22 de janeiro de 2031
Garantia(s)	(i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Coobrigação do Grupo Rei; (iii) Fiança solidária dos sócios e terreno; (iv) Alienação fiduciária dos lotes
Localização	Santa Helena - GO



Detalhamento dos ativos

LATAM - Bradesco

Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	7,7%
Vencimento	18 de agosto de 2032
Garantia(s)	(i) Fiança bancária do Bradesco S.A.
Localização	São Paulo - SP



Detalhamento dos ativos

BB Mapfre/Aliança Seguros

Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	6,6%
Vencimento	13 de janeiro de 2033
Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária do imóvel e da totalidade das cotas do cedente; (ii) Cessão fiduciária; (iii) Fiança BB Mapfre; (iv) Fundo de Reserva (R\$ 2 milhões).
Localização	São Paulo - SP



Detalhamento dos ativos

General Shopping III

Devedor	General Shopping e Outlets do Brasil
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	2,9%
Vencimento	26 de maio de 2021
Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária de 8 empreendimentos; (ii) Cessão fiduciária de recebíveis
Localização	São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Goiás



Detalhamento dos ativos

BrDU Urbanismo

Devedor	BrDU Urbanismo S.A.
Taxa	IPCA + 8,75%
% PL	5,7%
Vencimento	14 de novembro de 2033
Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária; (ii) Alienação fiduciária das cotas das SPes; (iii) Aval da BrDU S.A.; (iv) Fundo de reserva.
Localização	Mato Grosso (2x); São Paulo; Goiás



Detalhamento dos ativos

Cal Viva

Devedor	Cal Viva Mineração e Indústria S.A.
Taxa	CDI + 6,50%
% PL	2,3%
Vencimento	23 de dezembro de 2024
Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) Cessa fiduciária de direitos minerários; (iii) Cessão fiduciária de contrato de <i>Take or Pay</i> .
Localização	Jericoacoara - CE



Detalhamento dos ativos

Pesa AIZ Curta

Devedor	AIZ Indústria Máquinas e Implementos Ltda.
Taxa	IPCA + 5,50%
% PL	2,0%
Vencimento	20 de agosto de 2026
Garantia(s)	(i) Cessão fiduciária; (ii) Aval/fiança (iii) Coobrigação.
Localização	São José dos Pinhais - PR

PESA**CAT**[®]

Detalhamento dos ativos

Minas Brisa

Devedor	SPE Brisa 14 Emp. Imob. LTDA
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	2,4%
Vencimento	23 de setembro de 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



Detalhamento dos ativos

Helbor – Estoque IV

Devedor	Helbor S.A.
Taxa	CDI + 2,5%
% PL	2,0%
Vencimento	27 de junho de 2023
Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária de 95 unidades (avaliadas a R\$ 48 milhões); (ii) Fundo de reserva; (iii) Aval dos principais sócios.
Localização	São Paulo – SP e Curitiba - PR





riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 /ri@riobravo.com.br

