

# Relatório Gerencial

BB Recebíveis Imobiliários FII

BBIM11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

Dezembro22

# 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\$ 31.092.774,28

**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)

30,04

Valor Patrimonial do  
Fundo (em R\$ milhões)

31,09

Alocação em Ativos  
Alvo (em R\$ milhões)

30,84

Alocação em Ativos  
Alvo (% do PL)

99%

Último Rendimento  
(R\$/cota)

0,45

Dividend Yield  
no Mês

1,49%

Dividend Yield  
Anualizado\*

19,37%

% do CDI no Mês

132%

CDI Bruto no Mês

1,12%

\*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 dezembro/22, o fundo apresentava 99% 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 IPCA, que representam 67% do portfólio, é de IPCA + 7,11% e dos CRIs atrelados à IGP-M, que representam 7% do portfólio, é de IGP-M + 8,19%. Já os CRIs remunerados a taxa pré, que representam 10,1% da carteira, apresentam taxa média ponderada de Pré + 15,00%. Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2026 (CDI de 8,25% a.a. e Inflação de 3,47% a.a.), levam a uma taxa de 10,1% a.a. pré custos. Vale ressaltar que a Rio Bravo utiliza como métrica o ano de 2026 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 29/12/2022 e serão pagos no dia 13/01/2023.

### Movimentações do Mês

Não houve movimentação.

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.



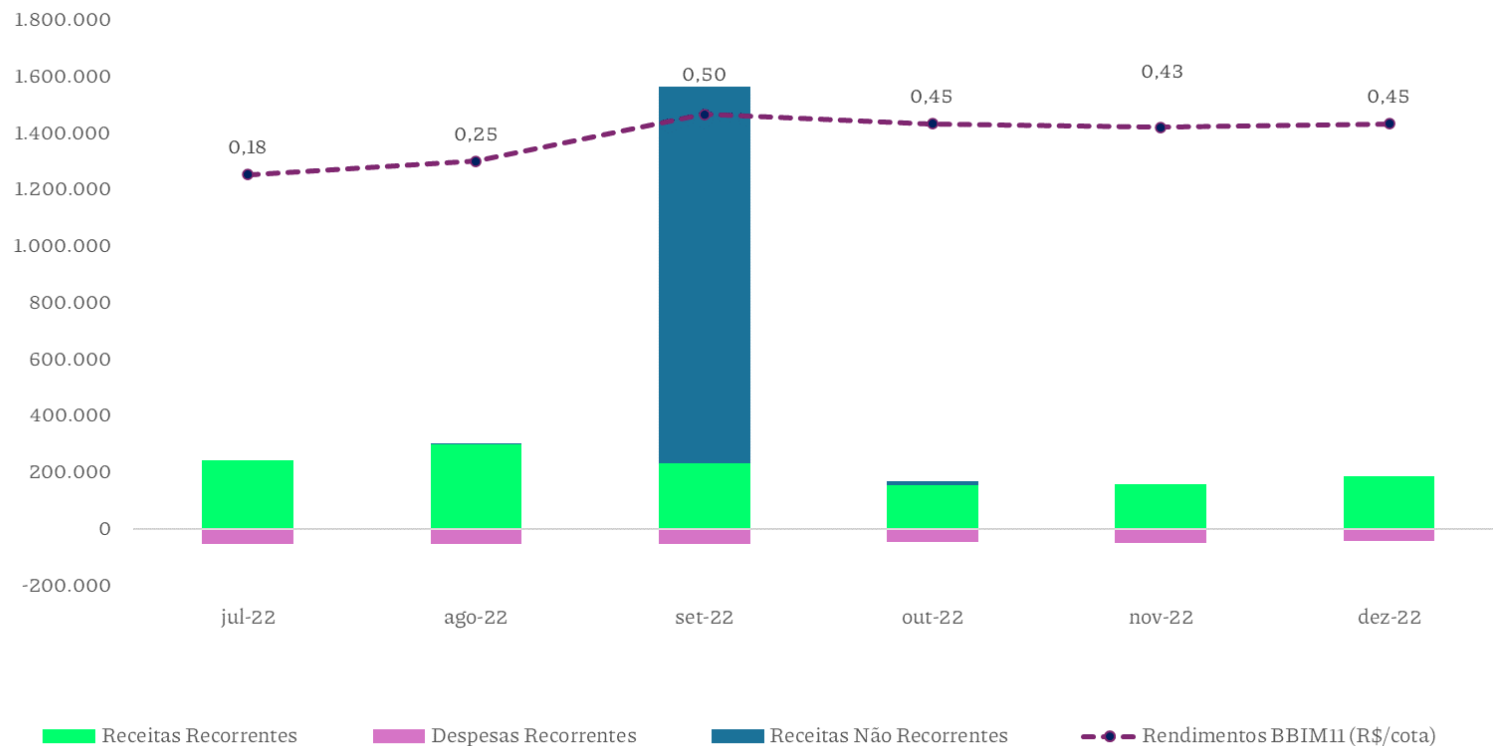
## Resultados no Mês

	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
<b>DRE</b>						
<b>Receltas Recorrentes</b>	<b>242.932,30</b>	<b>300.689,86</b>	<b>230.744,81</b>	<b>154.667,87</b>	<b>157.718,44</b>	<b>185.951,17</b>
Juros CRIs	214.879,45	278.594,44	217.395,09	143.863,91	148.864,54	175.318,57
Correção Monetária CRIs	28.052,85	22.095,42	13.349,72	10.803,96	8.853,90	10.632,60
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Receltas Não Recorrentes</b>	<b>-</b>	<b>2.010,39</b>	<b>1.331.629,82</b>	<b>12.934,66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Resultado operações CRIs	-	2.010,39	1.331.629,82	12.934,66	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Renda Fixa</b>	<b>10.487,27</b>	<b>13.615,71</b>	<b>41.257,60</b>	<b>6.282,29</b>	<b>9.256,50</b>	<b>6.895,06</b>
<b>Total de Receltas</b>	<b>253.419,57</b>	<b>316.315,96</b>	<b>1.603.632,24</b>	<b>173.884,82</b>	<b>166.974,94</b>	<b>192.846,23</b>
Despesas Recorrentes	(53.053,66)	(51.547,45)	(51.774,58)	(44.410,47)	(49.907,88)	(43.165,86)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(53.053,66)</b>	<b>(51.547,45)</b>	<b>(51.774,58)</b>	<b>(44.410,47)</b>	<b>(49.907,88)</b>	<b>(43.165,86)</b>
<b>Resultado</b>	<b>200.365,91</b>	<b>264.768,51</b>	<b>1.551.857,66</b>	<b>129.474,35</b>	<b>117.067,06</b>	<b>149.680,37</b>
Rendimentos BBIM11 (R\$)	186.300,00	258.750,00	517.500,00	465.750,00	445.050,00	465.750,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	93%	98%	33%	360%	380%	311%
<b>Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)</b>	<b>0,18</b>	<b>0,25</b>	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>	<b>0,43</b>	<b>0,45</b>
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,19	0,26	1,50	0,13	0,11	0,14

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.



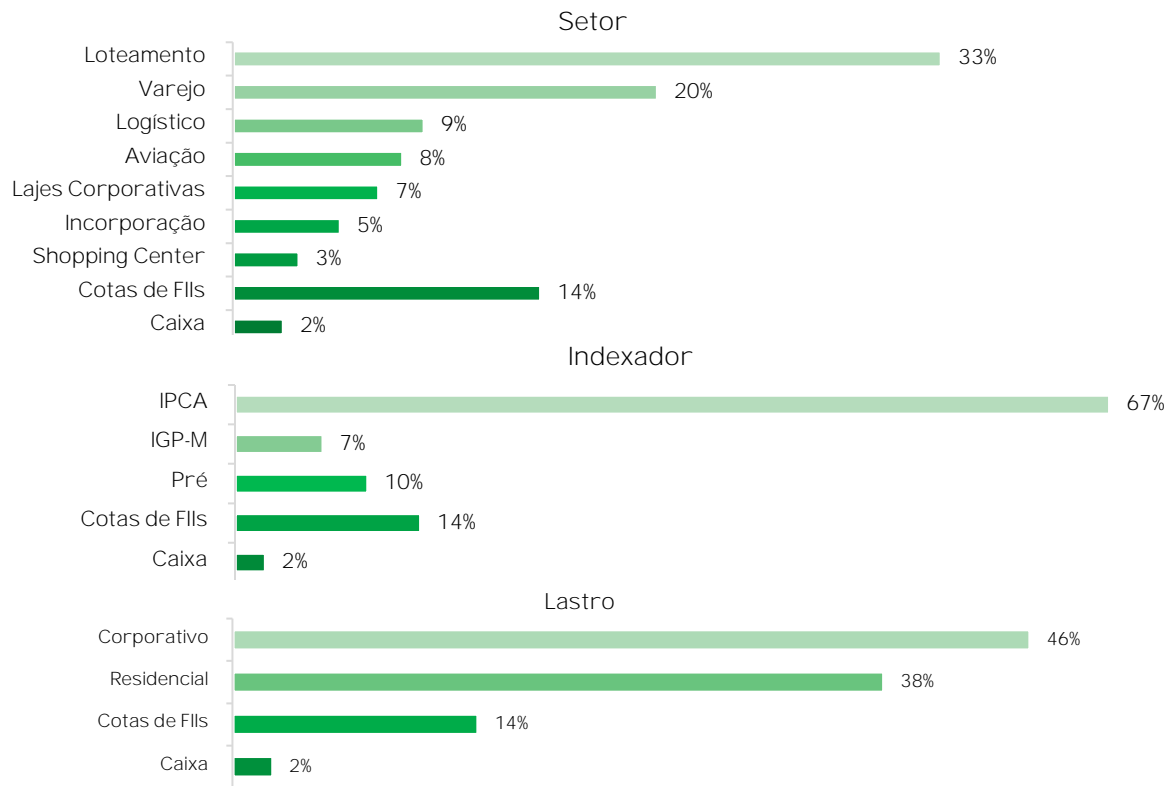
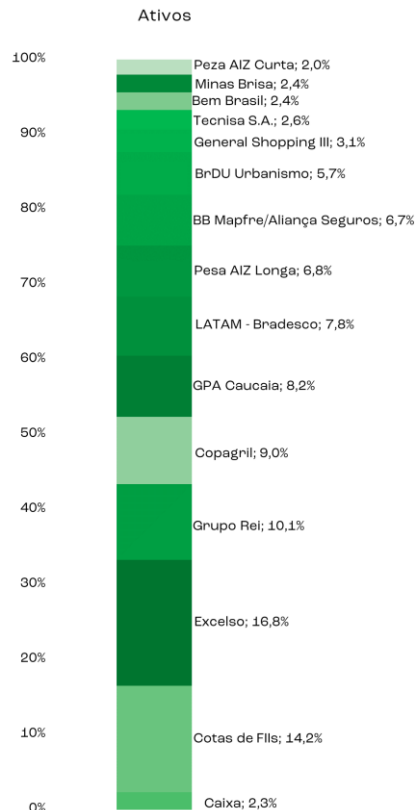
## Rentabilidade

	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
<b>Rentabilidade</b>						
Dividend Yield no Mês (a)	0,40%	0,57%	1,59%	1,44%	1,40%	1,49%
Dividend Yield Anualizado	4,91%	7,09%	20,83%	18,68%	18,14%	19,37%
<b>Variação da Cota Patrimonial (b) *</b>	-12,56%	0,77%	-28,39%	-0,41%	-2,39%	-1,03%
Retorno Ajustado (DY + Variação Cota Patrimonial)	-12,21%	1,35%	-27,26%	1,02%	-1,03%	0,44%
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%
CDI no Mês (c)	1,03%	1,17%	1,12%	1,21%	1,02%	1,12%
<b>% do CDI (a / c)</b>	<b>39%</b>	<b>49%</b>	<b>141%</b>	<b>119%</b>	<b>137%</b>	<b>132%</b>
IPCA	-0,68%	-0,36%	-0,29%	0,59%	0,41%	0,62%
<b>Acumulado dos últimos 12 meses</b>						
BBIM11	13,05%	12,80%	13,03%	12,60%	10,78%	10,37%
CDI	9,43%	10,24%	11,00%	11,80%	12,28%	12,68%
IFIX	-0,35%	8,23%	10,13%	11,80%	11,20%	2,23%
IPCA	10,07%	8,73%	7,17%	6,47%	5,90%	5,78%
<b>Acumulado dos últimos 24 meses</b>						
BBIM11	24,21%	24,00%	24,84%	25,64%	26,42%	27,35%
CDI	12,09%	13,22%	14,32%	15,51%	16,52%	17,63%
IFIX	2,95%	6,96%	6,99%	8,11%	2,08%	-0,11%
IPCA	19,97%	19,25%	18,15%	17,83%	17,27%	16,43%

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	5.292.549	16,8%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	15I0187816	Grupo Rei	Virgo	3.203.215	10,1%	jan-31	15,00%	Pré	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0968888	Copagril	Virgo	2.829.856	9,0%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Barigui	2.576.972	8,2%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0909256	LATAM - Bradesco	Planeta	2.473.210	7,8%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Aviação
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Virgo	2.154.284	6,8%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	12F0036335	BB Mapfre/Aliança Seguros	Planeta	2.125.521	6,7%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual <sup>1</sup>	Corporativo	Lajes Corporativas
CRI	21L0905775	BrDU Urbanismo	True	1.791.274	5,7%	nov-33	8,75%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	20G0800227	General Shopping III	True	966.045	3,1%	mai-21	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Shopping Center
CRI	21B0544455	Tecnisa S.A.	Virgo	821.904	2,6%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vert	758.769	2,4%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21I0912120	Minas Brisa	Ourinvest	745.319	2,4%	set-26	7,50%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Virgo	629.215	2,0%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
FII	FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado	-	4.473.944	14,2%						
Caixa		Liquidez em D0 - 77,5% Selic (Considerando IR de 22,50%)			741.158	2,3%					

<sup>1</sup> Todo Mês de Janeiro

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	16,8%
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	8,2%
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	9,0%
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	2,6%
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	6,8%
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	2,4%
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	10,1%
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	7,8%
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	6,7%
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	3,1%
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

## 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

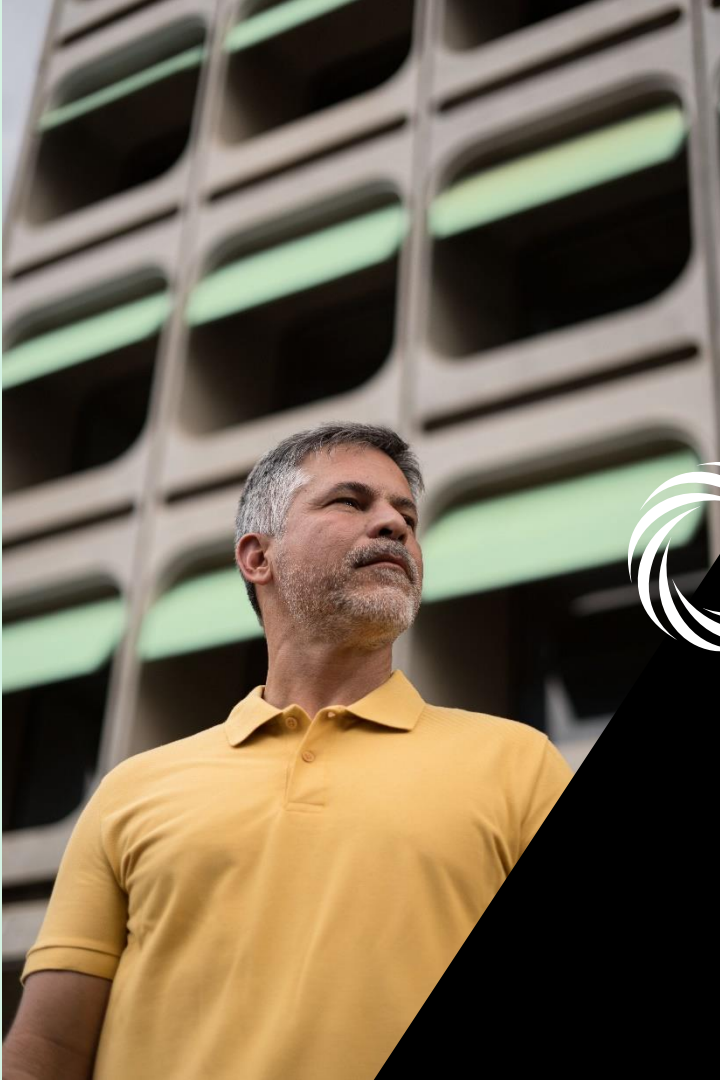
**PESA****CAT**<sup>®</sup>

## 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





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

