

# Relatório Gerencial

BB Recebíveis Imobiliários FII

BBIM11



**RIO  
BRAVO**

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

Novembro22

# 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\$ 31.417.779,17

**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)

30,36

Valor Patrimonial do  
Fundo (em R\$ milhões)

31,41

Alocação em Ativos  
Alvo (em R\$ milhões)

30,95

Alocação em Ativos  
Alvo (% do PL)

97%

Último Rendimento  
(R\$/cota)

0,43

Dividend Yield  
no Mês

1,40%

Dividend Yield  
Anualizado\*

18,14%

% do CDI no Mês

137%

CDI Bruto no Mês

1,02%

\*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 novembro/22, o fundo apresentava 97% 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 66% do portfólio, é de IPCA + 7,10% 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% da carteira, apresentam taxa média ponderada de Pré + 15,00%. Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2025 (CDI de 8,00% a.a. e Inflação de 3,20% a.a.), levam a uma taxa de 9,8% 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.

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 30/11/2022 e serão pagos no dia 14/12/2022.

### Movimentações do Mês

(i) Compra de R\$ 0,15 milhões do CRI Grupo Rei

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.

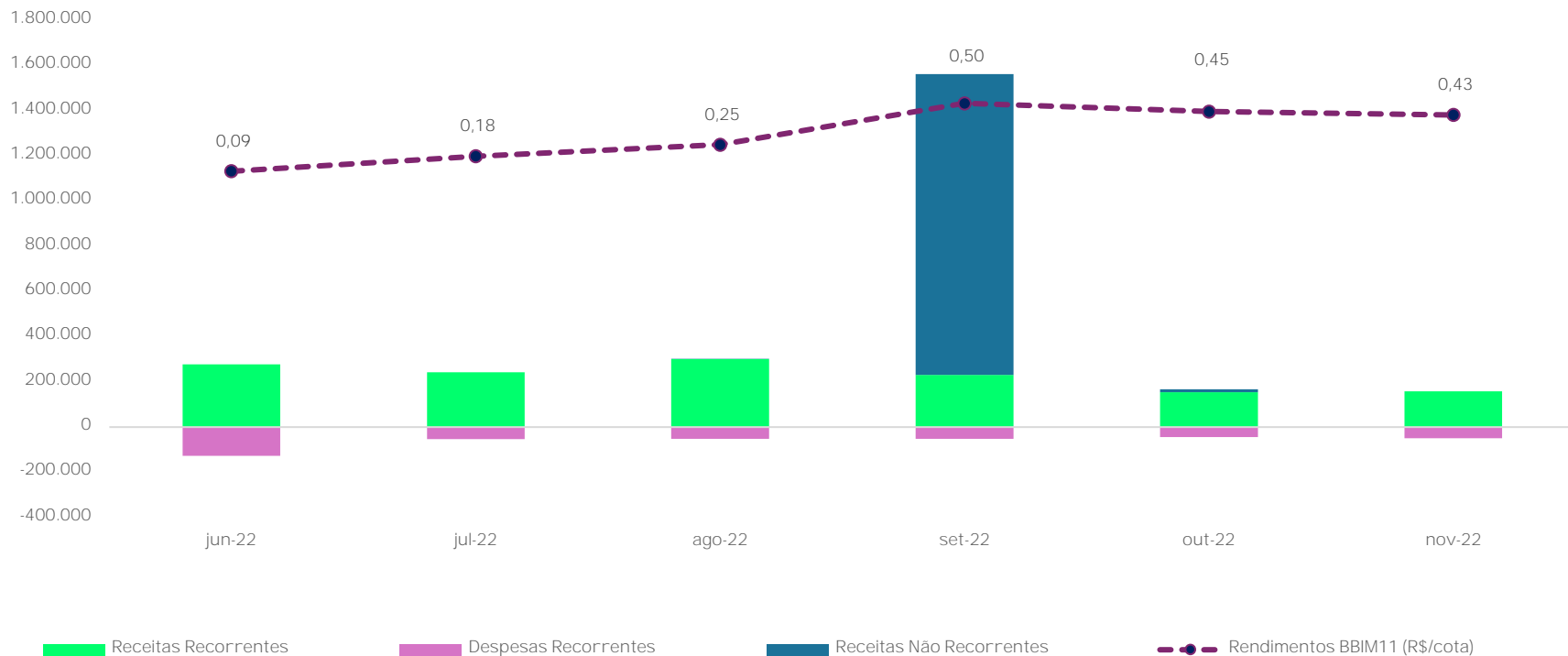
## Resultados no Mês

	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
<b>DRE</b>						
<b>Receitas Recorrentes</b>	<b>277.281,92</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>
Juros CRIs	259.270,12	214.879,45	278.594,44	217.395,09	143.863,91	148.864,54
Correção Monetária CRIs	18.011,80	28.052,85	22.095,42	13.349,72	10.803,96	8.853,90
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Receitas Não Recorrentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.010,39</b>	<b>1.331.629,82</b>	<b>12.934,66</b>	<b>-</b>
Resultado operações CRIs	-	-	2.010,39	1.331.629,82	12.934,66	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Renda Fixa</b>	<b>7.640,52</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>Total de Receitas</b>	<b>284.922,44</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>Despesas Recorrentes</b>	<b>(127.776,71)</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>Despesas Não Recorrentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(127.776,71)</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>Resultado</b>	<b>157.145,73</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>
Rendimentos BBIM11 (R\$)	93.150,00	186.300,00	258.750,00	517.500,00	465.750,00	445.050,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	59%	93%	98%	33%	360%	380%
<b>Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,18</b>	<b>0,25</b>	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>	<b>0,43</b>
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,15	0,19	0,26	1,50	0,13	0,11

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



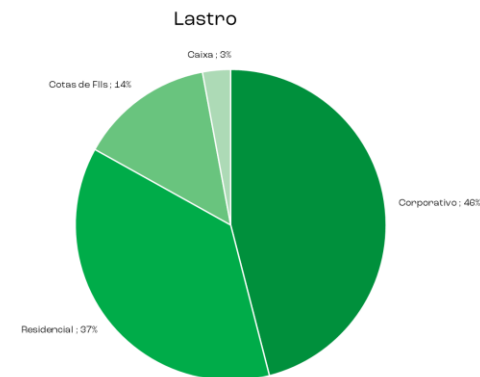
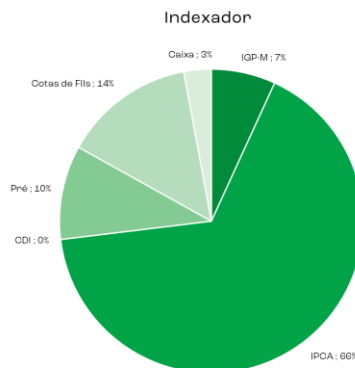
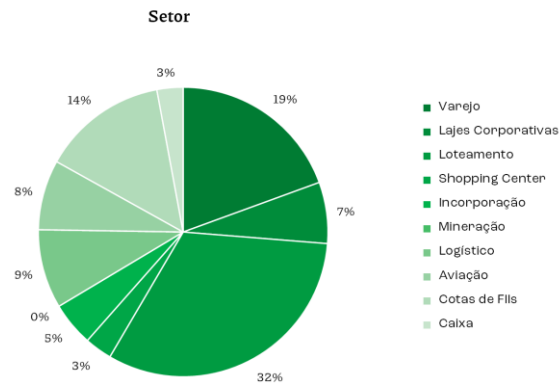
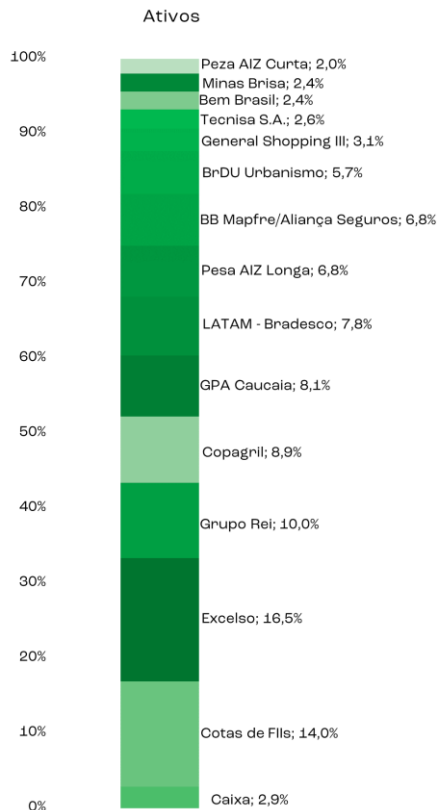
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento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

## Rentabilidade

	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
<b>Rentabilidade</b>						
Dividend Yield no Mês (a)	0,18%	0,40%	0,57%	1,59%	1,44%	1,40%
Dividend Yield Anualizado	2,21%	4,91%	7,09%	20,83%	18,68%	18,14%
<b>Variação da Cota Patrimonial (b) *</b>	1,02%	-12,56%	0,77%	-28,39%	-0,41%	-2,39%
Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial)	1,21%	-12,21%	1,35%	-27,26%	1,02%	-1,03%
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%
CDI no Mês (c)	1,02%	1,03%	1,17%	1,12%	1,21%	1,02%
<b>% do CDI (a / c)</b>	<b>18%</b>	<b>39%</b>	<b>49%</b>	<b>141%</b>	<b>119%</b>	<b>137%</b>
IPCA	0,67%	-0,68%	-0,36%	-0,29%	0,59%	0,41%
<b>Acumulado dos Últimos 12 meses</b>						
BBIM11	13,13%	13,05%	12,80%	13,03%	12,60%	10,78%
CDI	8,70%	9,43%	10,24%	11,00%	11,80%	12,28%
IFIX	1,48%	-0,35%	8,23%	10,13%	11,80%	11,20%
IPCA	11,89%	10,07%	8,73%	7,17%	6,47%	5,90%
<b>Acumulado dos Últimos 24 meses</b>						
BBIM11	24,46%	24,21%	24,00%	24,84%	25,64%	26,42%
CDI	11,16%	12,09%	13,22%	14,32%	15,51%	16,52%
IFIX	-0,40%	2,95%	6,96%	6,99%	8,11%	2,08%
IPCA	21,23%	19,97%	19,25%	18,15%	17,83%	17,27%

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	SecurItizadora	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Lastro	Setor
CRI	15C0198462	Excelso	True	5.254.952	16,5%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	15I0187816	Grupo Rei	Virgo	3.190.064	10,0%	jan-31	15,00%	Pré	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0968888	Copagril	Virgo	2.832.448	8,9%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Barigui	2.596.845	8,1%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0909256	LATAM - Bradesco	Planeta	2.494.383	7,8%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Aviação
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Virgo	2.174.114	6,8%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	12F0036335	BB Mapfre/Aliança Seguros	Planeta	2.181.388	6,8%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual <sup>1</sup>	Corporativo	Lajes Corporativas
CRI	21L0905775	BrDU Urbanismo	True	1.812.548	5,7%	nov-33	8,75%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	20G0800227	General Shopping III	True	976.436	3,1%	mai-21	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Shopping Center
CRI	21B0544455	Tecnisa S.A.	Virgo	814.792	2,6%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vert	768.530	2,4%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21I0912120	Minas Brisa	Ourinvest	752.731	2,4%	set-26	7,50%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Virgo	641.030	2,0%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
FII	FII Millenium	Shopping Gravatai e Lajeado	-	4.465.817	14,0%						
Caixa		Liquidez em D0 - 77,5% Selic (Considerando IR de 22,50%)		930.300	2,9%						

<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	16,5%
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	8,1%
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	8,9%
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	10,0%
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	6,8%
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

