

Relatório Gerencial

BB Recebíveis Imobiliários FII

BBIM11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

Janeiro23

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\$ 30.913.214,77

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)

29,87

Valor Patrimonial do
Fundo (em R\$ milhões)

30,91

Alocação em Ativos
Alvo (em R\$ milhões)

30,08

Alocação em Ativos
Alvo (% do PL)

97%

Último Rendimento
(R\$/cota)

0,15

Dividend Yield
no Mês

0,50%

Dividend Yield
Anualizado*

6,15%

% do CDI no Mês

44%

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 janeiro/23, o fundo apresentava 97% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 12 CRIs e cotas de 1 Fil. A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs atrelados à IPCA, que representam 65% do portfólio, é de IPCA + 7,11% e dos CRIs atrelados à IGP-M, que representam 6% do portfólio, é de IGP-M + 8,19%. Já os CRIs remunerados a taxa pré, que representam 11,75% 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 8,50% a.a. e Inflação de 3,75% a.a.), levam a uma taxa de 10,5% 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 31/01/2023 e serão pagos no dia 14/02/2023.

Movimentações do Mês

- (i) Venda de R\$0,72 milhões do CRI Minas Brisa.
- (ii) Compra de R\$0,50mm 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.

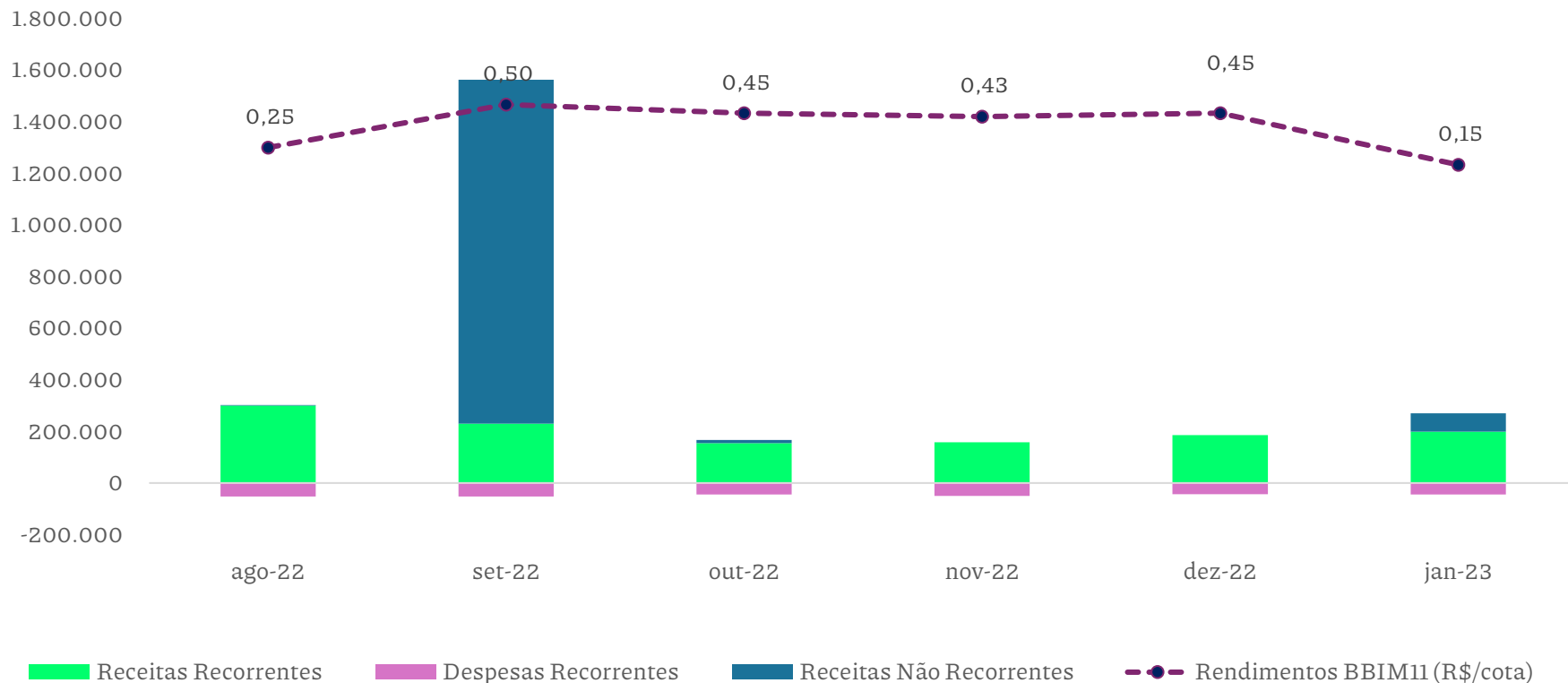
Resultados no Mês

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
DRE						
Receitas Recorrentes	300.689,86	230.744,81	154.667,87	157.718,44	185.951,17	199.741,74
Juros CRIs	278.594,44	217.395,09	143.863,91	148.864,54	175.318,57	133.457,66
Correção Monetária CRIs	22.095,42	13.349,72	10.803,96	8.853,90	10.632,60	66.284,08
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	2.010,39	1.331.629,82	12.934,66	-	-	70.425,87
Resultado operações CRIs	2.010,39	1.331.629,82	12.934,66	-	-	70.425,87
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	13.615,71	41.257,60	6.282,29	9.256,50	6.895,06	6.440,60
Total de Receitas	316.315,96	1.603.632,24	173.884,82	166.974,94	192.846,23	276.608,21
Despesas Recorrentes	(51.547,45)	(51.774,58)	(44.410,47)	(49.907,88)	(43.165,86)	(44.043,65)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(51.547,45)	(51.774,58)	(44.410,47)	(49.907,88)	(43.165,86)	(44.043,65)
Resultado	264.768,51	1.551.857,66	129.474,35	117.067,06	149.680,37	232.564,56
Rendimentos BBIM11 (R\$)	258.750,00	517.500,00	465.750,00	445.050,00	465.750,00	155.250,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	98%	33%	360%	380%	311%	67%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,25	0,50	0,45	0,43	0,45	0,15
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,26	1,50	0,13	0,11	0,14	0,22

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.

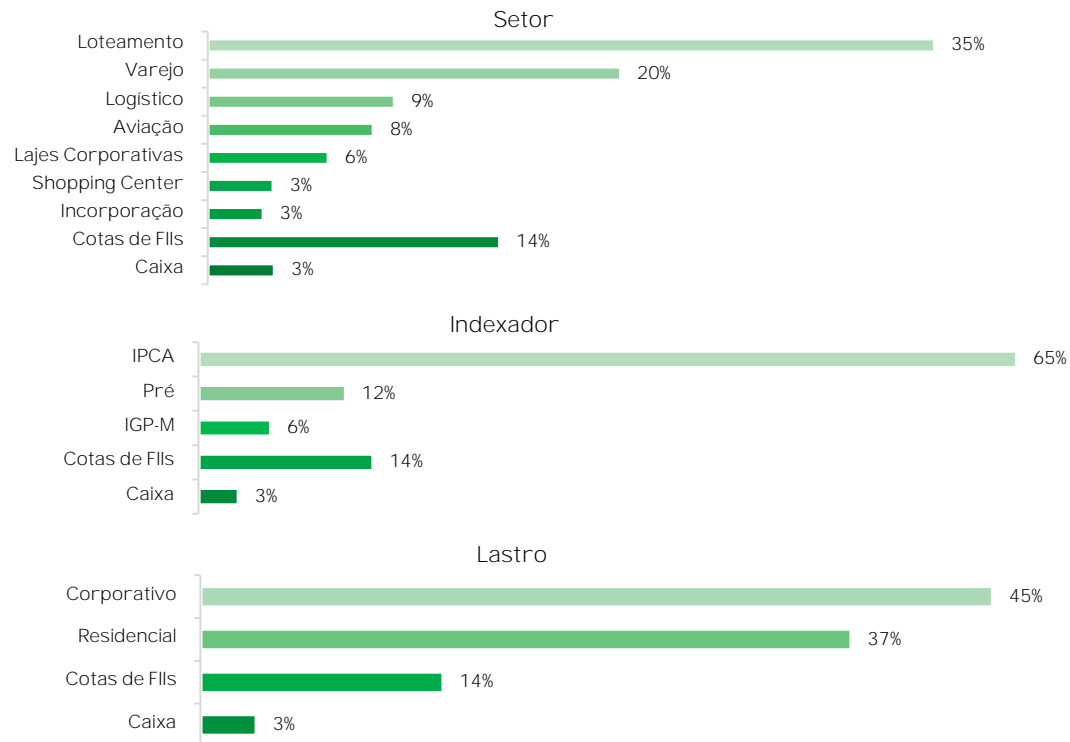
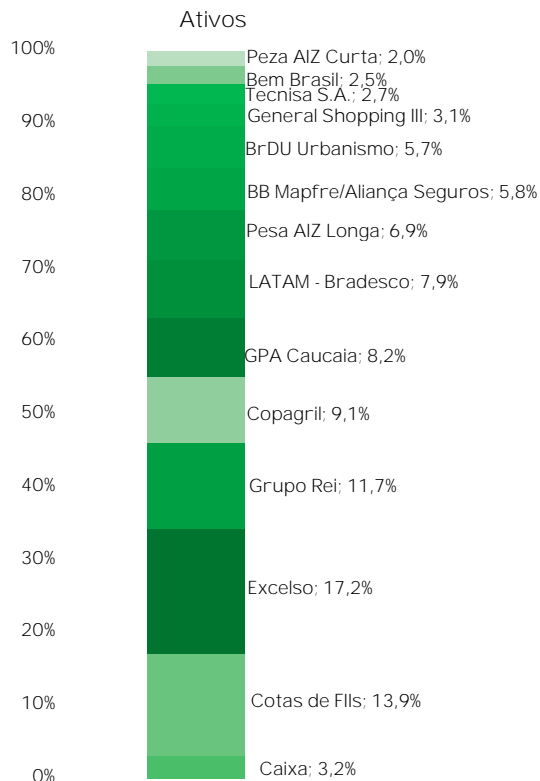
Rentabilidade

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,57%	1,59%	1,44%	1,40%	1,49%	0,50%
Dividend Yield Anualizado	7,09%	20,83%	18,68%	18,14%	19,37%	6,15%
Variação da Cota Patrimonial (b) *	0,77%	-28,39%	-0,41%	-2,39%	-1,03%	-0,58%
Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial)	1,35%	-27,26%	1,02%	-1,03%	0,44%	-0,08%
Índices Comparáveis						
IFIX	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%
CDI no Mês (c)	1,17%	1,12%	1,21%	1,02%	1,02%	1,12%
% do CDI (a / c)	49%	141%	119%	137%	146%	44%
IPCA	-0,36%	-0,29%	0,59%	0,41%	0,62%	0,53%
Acumulado dos últimos 12 meses						
BBIM11	12,80%	13,03%	12,60%	10,78%	10,37%	10,22%
CDI	10,24%	11,00%	11,80%	12,28%	12,57%	13,00%
IFIX	8,23%	10,13%	11,80%	11,20%	2,23%	1,60%
IPCA	8,73%	7,17%	6,47%	5,90%	5,78%	5,77%
Acumulado dos últimos 24 meses						
BBIM11	24,00%	24,84%	25,64%	26,42%	27,35%	27,29%
CDI	13,22%	14,32%	15,51%	16,52%	17,51%	18,66%
IFIX	6,96%	6,99%	8,11%	2,08%	-0,11%	-2,01%
IPCA	19,25%	18,15%	17,83%	17,27%	16,43%	16,75%

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	Sector
CRI	15C0198462	Excelso	True	5.358.809	17,2%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	15I0187816	Grupo Rei	Virgo	3.652.412	11,7%	jan-31	15,00%	Pré	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0968888	Copagril	Virgo	2.824.983	9,1%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Barigui	2.539.484	8,2%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0909256	LATAM - Bradesco	Planeta	2.462.791	7,9%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Aviação
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Virgo	2.154.646	6,9%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	12F0036335	BB Mapfre/Alíança Seguros	Planeta	1.795.462	5,8%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual ¹	Corporativo	Lajes Corporativas
CRI	21L0905775	BrDU Urbanismo	True	1.772.527	5,7%	nov-33	8,75%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	20G0800227	General Shopping III	True	976.684	3,1%	mai-21	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Shopping Center
CRI	21B0544455	Tecnisa S.A.	Virgo	830.178	2,7%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vert	764.956	2,5%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Virgo	619.912	2,0%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
FII	FII Millenium	Shopping Gravata e Lajeado	-	4.335.444	13,9%						
Caixa		Liquidez em D0 - 77,5% Selic (Considerando IR de 22,50%)		998.382	3,2%						

¹ 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	17,2%
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	9,1%
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	2,7%
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	6,9%
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	2,5%
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	11,7%
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	7,9%
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	5,8%
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

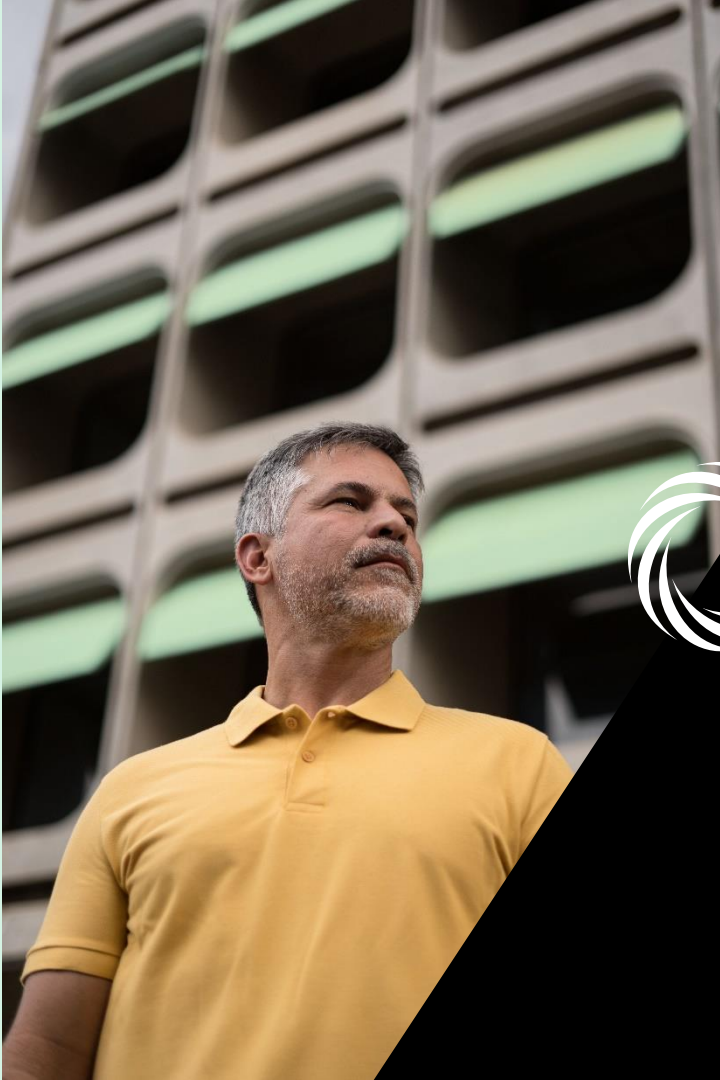


Detalhamento dos ativos

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**[®]



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

