

# Relatório Gerencial

BB Recebíveis Imobiliários FII

BBIM11



**RIO  
BRAVO**

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

Julho23

# 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\$ 32.087.366,67

**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)

31,36

Valor Patrimonial do  
Fundo (em R\$ milhões)

32,45

Alocação em Ativos  
Alvo (em R\$ milhões)

31,4

Alocação em Ativos  
Alvo (% do PL)

98%

Último Rendimento  
(R\$/cota)

0,10

Dividend Yield  
no Mês

0,32%

Dividend Yield  
Anualizado\*

3,93%

% do CDI no Mês

30%

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 julho/23, o fundo apresentava 98% 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 70% do portfólio, é de IPCA + 7,07% 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 9,54% 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 8,75% a.a. e Inflação de 3,50% 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 31/07/2023 e serão pagos no dia 14/08/2023.

### Movimentações do Mês

(i) Não houve movimentação durante o 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.

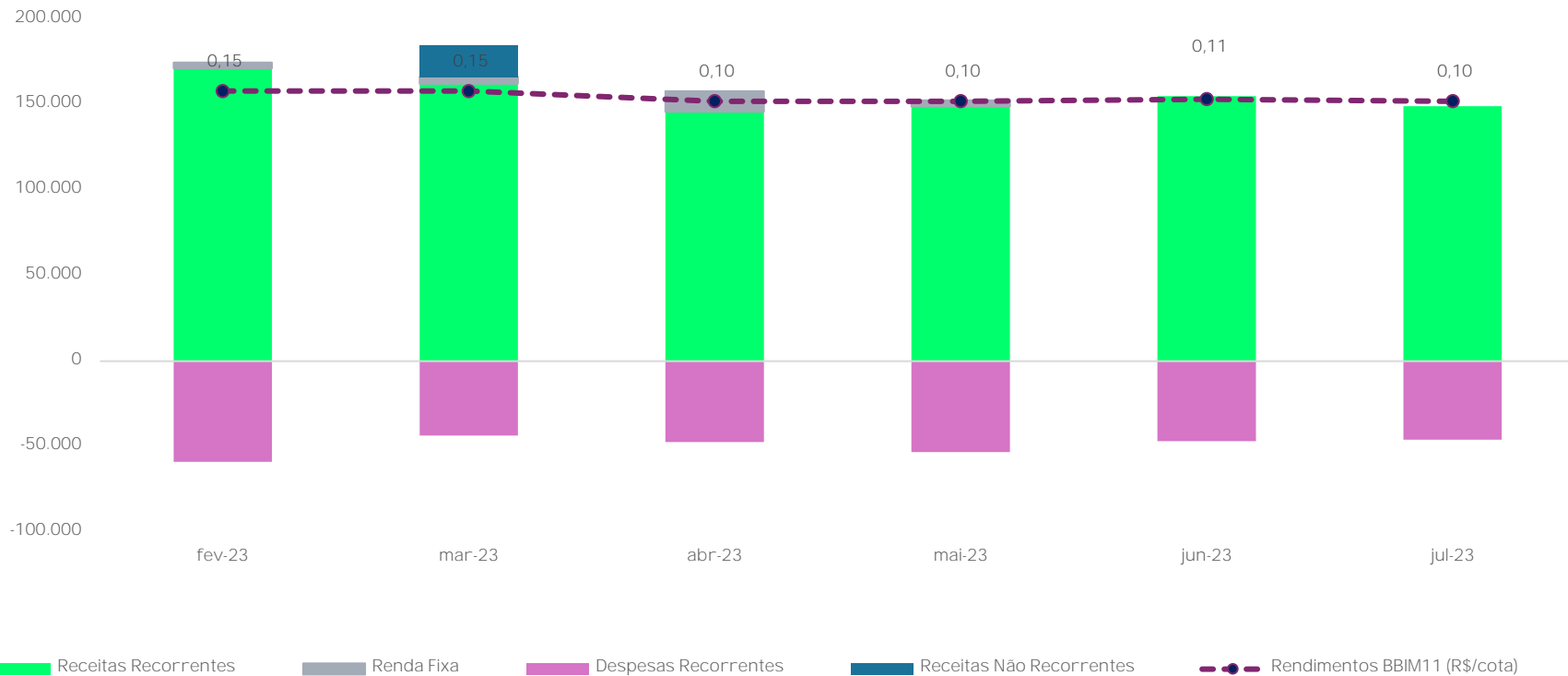
## Resultados no Mês

	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
<b>DRE</b>						
<b>Receitas Recorrentes</b>	171.302,82	162.187,16	145.853,26	148.914,06	155.054,48	149.200,34
Juros CRIs	157.304,43	147.215,86	130.824,19	132.613,73	136.511,97	128.744,07
Correção Monetária CRIs	13.998,39	14.971,30	15.029,07	16.300,33	18.542,51	20.456,27
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Receitas Não Recorrentes</b>	-	18.547,48	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	18.547,48	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Renda Fixa</b>	3.389,14	4.151,96	12.020,37	3.709,19	4.797,55	5.954,44
<b>Total de Receitas</b>	174.691,96	184.886,60	157.873,63	152.623,25	159.852,03	155.154,78
Despesas Recorrentes	(58.769,26)	(43.376,59)	(47.245,51)	(53.088,38)	(46.658,87)	(45.760,74)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	(58.769,26)	(43.376,59)	(47.245,51)	(53.088,38)	(46.658,87)	(45.760,74)
<b>Resultado</b>	115.922,70	141.510,01	110.628,12	99.534,87	113.193,16	109.394,04
Rendimentos BBIM11 (R\$)	155.250,00	155.250,00	103.500,00	103.500,00	113.850,00	103.500,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	134%	110%	94%	104%	101%	95%
<b>Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)</b>	0,15	0,15	0,10	0,10	0,11	0,10
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,11	0,14	0,11	0,10	0,11	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.



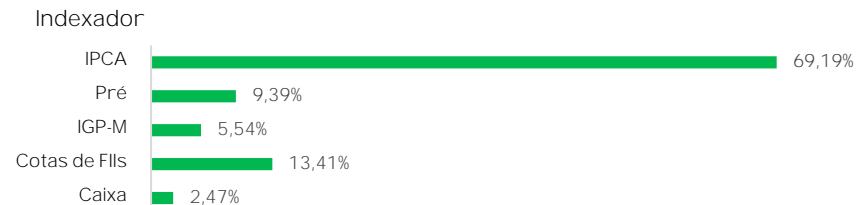
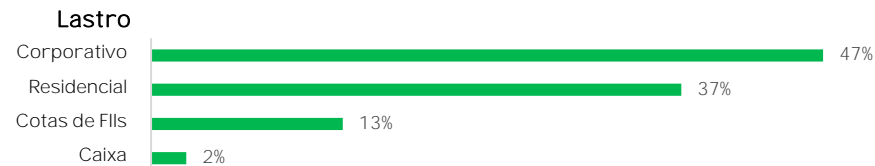
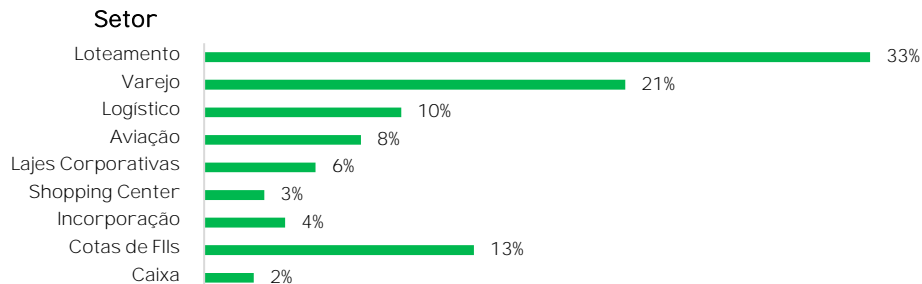
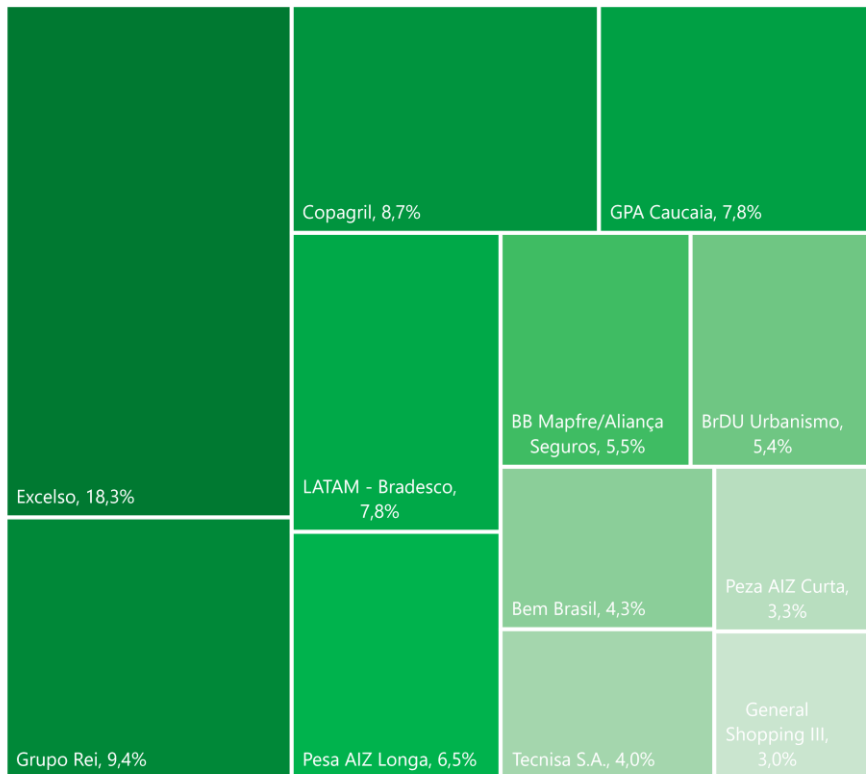
## Rentabilidade

	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
<b>Rentabilidade</b>						
Dividend Yield no Mês (a)	0,50%	0,49%	0,33%	0,32%	0,36%	0,32%
Dividend Yield Anualizado	6,12%	6,06%	3,98%	3,97%	4,36%	3,93%
<b>Variação da Cota Patrimonial (b) *</b>	1,49%	0,90%	-0,11%	0,13%	0,81%	1,14%
Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial)	1,99%	1,39%	0,21%	0,46%	1,17%	1,47%
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,70%	1,33%
CDI no Mês (c)	0,92%	1,12%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%
<b>% do CDI (a / c)</b>	<b>54%</b>	<b>44%</b>	<b>35%</b>	<b>29%</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>
IPCA	0,84%	0,71%	0,61%	0,23%	-0,08%	0,12%
<b>Acumulado dos últimos 12 meses</b>						
BBIM11	10,03%	9,99%	9,79%	9,58%	9,77%	9,69%
CDI	13,26%	13,49%	13,59%	13,69%	13,75%	13,79%
IFIX	2,46%	-0,68%	1,61%	6,85%	12,86%	13,61%
IPCA	5,60%	4,65%	4,18%	3,94%	3,16%	3,99%
<b>Acumulado dos últimos 24 meses</b>						
BBIM11	27,13%	26,72%	26,02%	25,32%	24,19%	24,00%
CDI	19,71%	20,81%	21,67%	22,71%	23,64%	24,52%
IFIX	-2,70%	-3,01%	-0,10%	7,00%	14,53%	13,21%
IPCA	16,73%	16,48%	16,82%	16,13%	15,42%	14,46%

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

Ativos



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	5.948.559	18,3%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	15I0187816	Grupo Rei	Virgo	3.054.834	9,4%	jan-31	15,00%	Pré	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0968888	Copagriil	Virgo	2.838.677	8,7%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Barigui	2.551.581	7,8%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0909256	LATAM - Bradesco	Planeta	2.533.661	7,8%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Aviação
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Virgo	2.106.477	6,5%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	12F0036335	BB Mapfre/Aliança Seguros	Planeta	1.802.414	5,5%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual <sup>1</sup>	Corporativo	Lajes Corporativas
CRI	21L0905775	BrDU Urbanismo	True	1.752.421	5,4%	nov-33	8,75%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vert	1.410.830	4,3%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21B0544455	Tecnisa S.A.	Virgo	1.308.695	4,0%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Virgo	1.076.675	3,3%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	20G0800227	General Shopping III	True	971.337	3,0%	mai-21	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Shopping Center
FII	FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado	-	4.359.484	13,4%						
	Caixa	Liquidez em D0 - 77,5% Selic (Considerando IR de 22,50%)		801.596	2,5%						

<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	18,3%
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

### Grupo Rei

Devedor	Rei Empreendimentos Ltda.
Taxa	Pré + 15,00%
% PL	9,4%
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

### 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

## GPA Caucaia

Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	7,8%
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

### 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

### Pesa AIZ Longa

Devedor	AIZ Indústria Máquinas e Implementos Ltda.
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	6,5%
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

### BB Mapfre/Aliança Seguros

Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	5,5%
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

### BrDU Urbanismo

Devedor	BrDU Urbanismo S.A.
Taxa	IPCA + 8,75%
% PL	5,4%
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

### General Shopping III

Devedor	General Shopping e Outlets do Brasil
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	3,0%
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

### Tecnisa S.A.

Devedor	Tecnisa S.A.
Taxa	IPCA + 5,94%
% PL	4,0%
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

## Bem Brasil

Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagril
Taxa	IPCA + 5,40%
% PL	4,3%
Vencimento	18 de setembro de 2029
Garantia(s)	(i) Aval dos sócios.
Localização	Araxá - MG

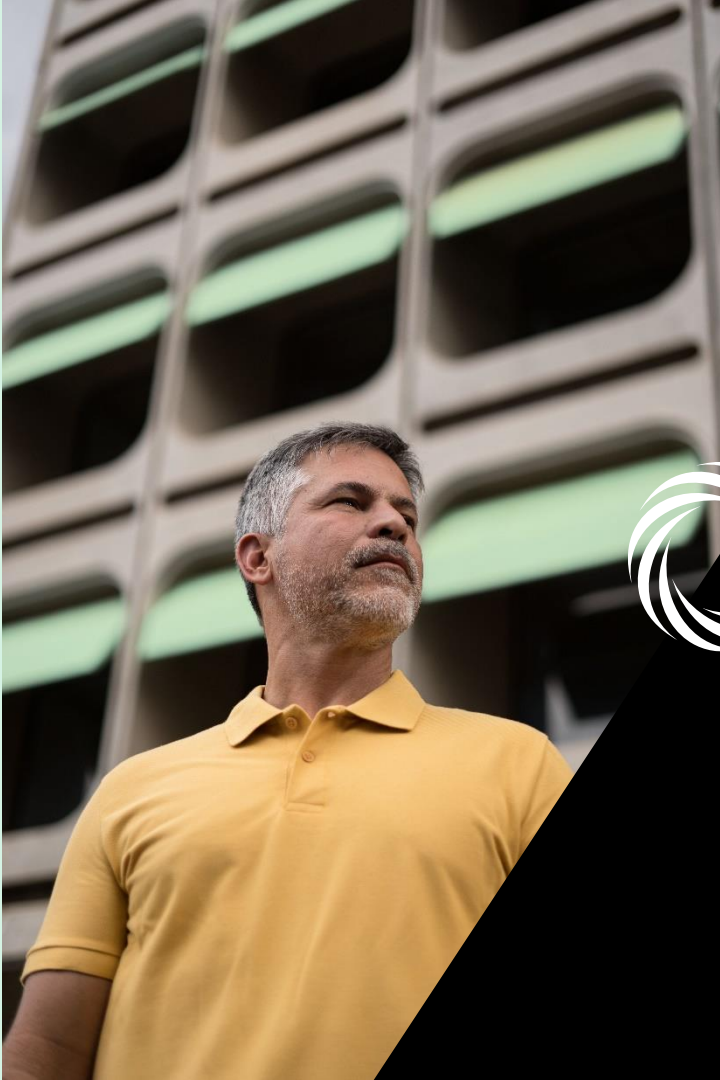


## Detalhamento dos ativos

## Pesa AIZ Curta

Devedor	AIZ Indústria Máquinas e Implementos Ltda.
Taxa	IPCA + 5,50%
% PL	3,3%
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>



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

