

Relatório Gerencial

BB Recebíveis Imobiliários FII

BBIM11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

Outubro22

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\$ 32.188.134,15

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)

31,10

Valor Patrimonial do
Fundo (em R\$ milhões)

32,19

Alocação em Ativos
Alvo (em R\$ milhões)

31,38

Alocação em Ativos
Alvo (% do PL)

96%

Último Rendimento
(R\$/cota)

0,45

Dividend Yield
no Mês

1,44%

Dividend Yield
Anualizado*

18,68%

% do CDI no Mês

119%

CDI Bruto no Mês

1,21%

*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 outubro/22, o fundo apresentava 96% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 13 CRIs e cotas de 1 Fil. A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs atrelados à IPCA, que representam 66% 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 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 3,00% a.a.), levam a uma taxa de 9,6% 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 31/10/2022 e serão pagos no dia 16/11/2022.

Movimentações do Mês

- (i) Venda de R\$ 0,66 milhões do CRI Helbor
- (ii) Venda de R\$ 0,74 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.



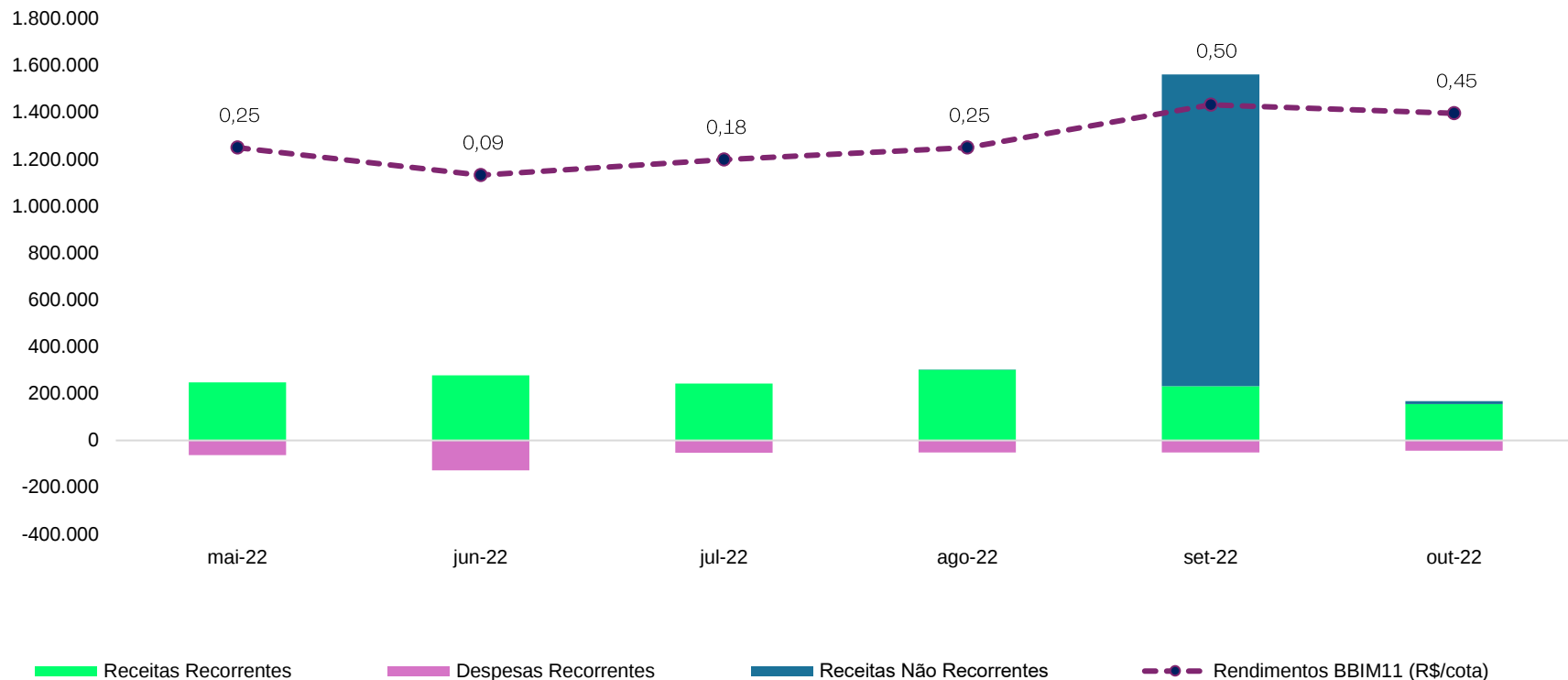
Resultados no Mês

	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22
RECEITAS						
Receitas Recorrentes	246.887,43	277.281,92	242.932,30	300.689,86	230.744,81	154.667,87
Juros CRIs	226.088,54	259.270,12	214.879,45	278.594,44	217.395,09	143.863,91
Correção Monetária CRIs	20.798,89	18.011,80	28.052,85	22.095,42	13.349,72	10.803,96
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	2.010,39	1.331.629,82	12.934,66
Resultado operações CRIs	-	-	-	2.010,39	1.331.629,82	12.934,66
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	17.750,12	7.640,52	10.487,27	13.615,71	41.257,60	6.282,29
Total de Receitas	264.637,55	284.922,44	253.419,57	316.315,96	1.603.632,24	173.884,82
Despesas Recorrentes	(63.155,97)	(127.776,71)	(53.053,66)	(51.547,45)	(51.774,58)	(44.410,47)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(63.155,97)	(127.776,71)	(53.053,66)	(51.547,45)	(51.774,58)	(44.410,47)
Resultado	201.481,58	157.145,73	200.365,91	264.768,51	1.551.857,66	129.474,35
Rendimentos BBIM11 (R\$)	258.750,00	93.150,00	186.300,00	258.750,00	517.500,00	465.750,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	128%	59%	93%	98%	33%	360%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,25	0,09	0,18	0,25	0,50	0,45
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,19	0,15	0,19	0,26	1,50	0,13

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.

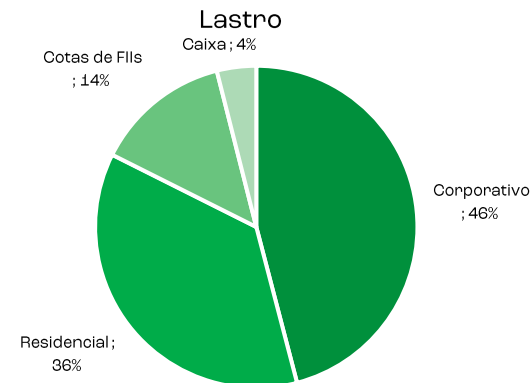
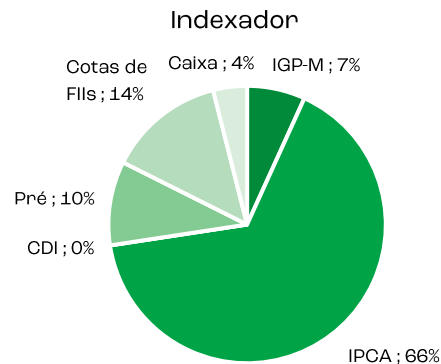
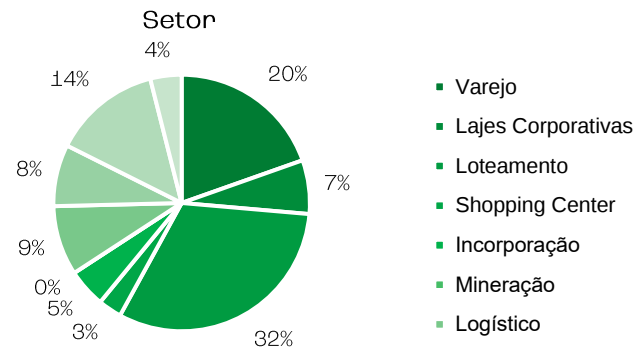
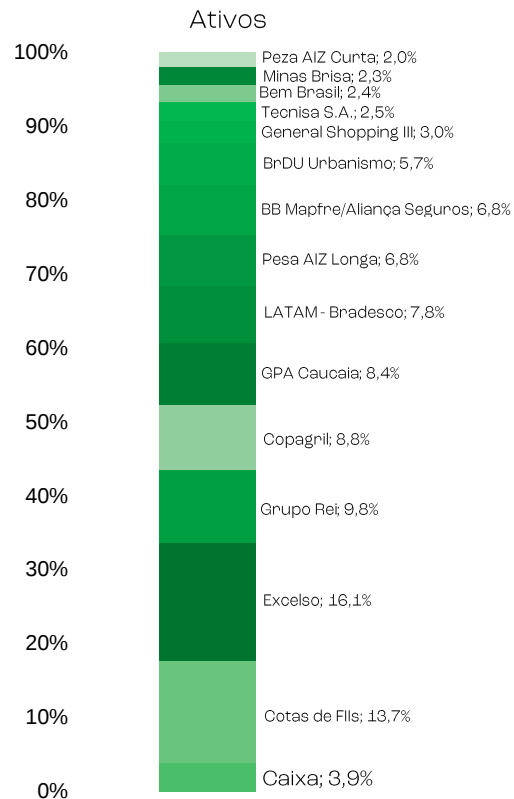


Rentabilidade

	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,51%	0,18%	0,40%	0,57%	1,59%	1,44%
Dividend Yield Anualizado	6,30%	2,21%	4,91%	7,09%	20,83%	18,68%
Variação da Cota Patrimonial (b) *	0,85%	1,02%	-12,56%	0,77%	-28,39%	-0,41%
Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial)	1,36%	1,21%	-12,21%	1,35%	-27,26%	1,02%
Índices Comparáveis						
IFIX	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%
CDI no Mês (c)	1,03%	1,02%	1,03%	1,17%	1,12%	1,21%
% do CDI (a / c)	50%	18%	39%	49%	141%	119%
IPCA	0,47%	0,67%	-0,68%	-0,36%	-0,29%	0,59%
Acumulado dos últimos 12 meses						
BBIM11	14,36%	13,13%	13,05%	12,80%	13,03%	12,60%
CDI	7,93%	8,70%	9,43%	10,24%	11,00%	11,80%
IFIX	0,14%	1,48%	-0,35%	8,23%	10,13%	11,80%
IPCA	11,73%	11,89%	10,07%	8,73%	7,17%	6,47%
Acumulado dos últimos 24 meses						
BBIM11	24,86%	24,46%	24,21%	24,00%	24,84%	25,64%
CDI	10,28%	11,16%	12,09%	13,22%	14,32%	15,51%
IFIX	6,10%	-0,40%	2,95%	6,96%	6,99%	8,11%
IPCA	20,73%	21,23%	19,97%	19,25%	18,15%	17,83%

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	1500198462	Excelso	True	5.253.302	16,1%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	150187816	Grupo Rei	Vingo	3.201.993	9,8%	jan-31	15,00%	Pré	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0968888	Copagril	Vingo	2.891.554	8,8%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Banigui	2.732.272	8,4%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	19L0909256	LATAM - Bradesco	Planeta	2.544.527	7,8%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Aviação
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Vingo	2.220.419	6,8%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	12F0036335	BB Mapfre/Aliança Seguros	Planeta	2.216.355	6,8%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual*	Corporativo	Lajes Corporativas
CRI	21L0905775	BrDU Urbanismo	True	1.870.811	5,7%	nov-33	8,75%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	20G0800227	General Shopping III	True	970.374	3,0%	mai-21	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Shopping Center
CRI	21B0544455	Teonisa S.A.	Vingo	821.852	2,5%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vent	779.525	2,4%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21I0912120	Minas Brisa	Ouninvest	767.322	2,3%	set-26	7,50%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Vingo	652.331	2,0%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico

FII	FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado	-	4.464.754	13,7%
-----	---------------	-----------------------------	---	-----------	-------

* Todo Mês de Janeiro

Caixa	Liquidez em D0 - 77,5% Selic (Considerando IR de 22,50%)			1.288.722	3,9%
-------	--	--	--	-----------	------

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	16,1%
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	8,4%
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

Copagrill

Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagrill
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	8,8%
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	6,8%
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	9,8%
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	3,0%
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

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**



Detalhamento dos ativos

Minas Brisa

Devedor	SPE Brisa 14 Emp. Imob. LTDA
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	2,3%
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

