

Relatório Gerencial

BB Recebíveis Imobiliários FII

BBIM11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

Setembro23

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\$ 17.665.182,23

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)

17,07

Valor Patrimonial do
Fundo (em R\$ milhões)

17,66

Alocação em Ativos
Alvo (em R\$ milhões)

17,38

Alocação em Ativos
Alvo (% do PL)

98%

Último Rendimento
(R\$/cota)

0,10

Dividend Yield
no Mês

0,58%

Dividend Yield
Anualizado*

7,14%

% do CDI no Mês

59%

CDI Bruto no Mês

0,97%

*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 setembro/23, o fundo apresentava 98% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 9 CRIs e cotas de 1 Fil. A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs atrelados à IPCA, que representam 73,1% do portfólio, é de IPCA + 7,84%. Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2026 (CDI de 8,50% a.a. e Inflação de 3,50% a.a.), levam a uma taxa de 8,4% 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.

Os dividendos do mês de referência foram divulgados no dia 29/09/2023 e serão pagos no dia 16/10/2023.

No dia 27/09/2023 foi pago o valor de 12.637.375,00 (12,21 R\$/Cota) referente a amortização anual do fundo, conforme regulamento.

Movimentações do Mês

- | | |
|--|--|
| i. Venda de R\$ 6,4 mm do CRI BB Mapfre; | vi. Venda de R\$ 0,80 mm do CRI BRDU; |
| ii. Venda de R\$ 3,0 mm do CRI Grupo Rej; | vii. Venda de R\$ 0,70 mm do CRI Peza AIZ Longa; |
| iii. Venda de R\$ 1,80 mm do CRI Copagnil; | viii. Venda de R\$ 0,50 mm do CRI Tecnisa; |
| iv. Venda de R\$ 1,50 mm do CRI GPA; | ix. Venda de R\$ 0,50 mm do Bem Brasil |
| v. Venda de R\$ 1,20 mm do CRI Latam; | x. Venda de R\$ 0,20 mm do CRI Peza AIZ Curta; |

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.



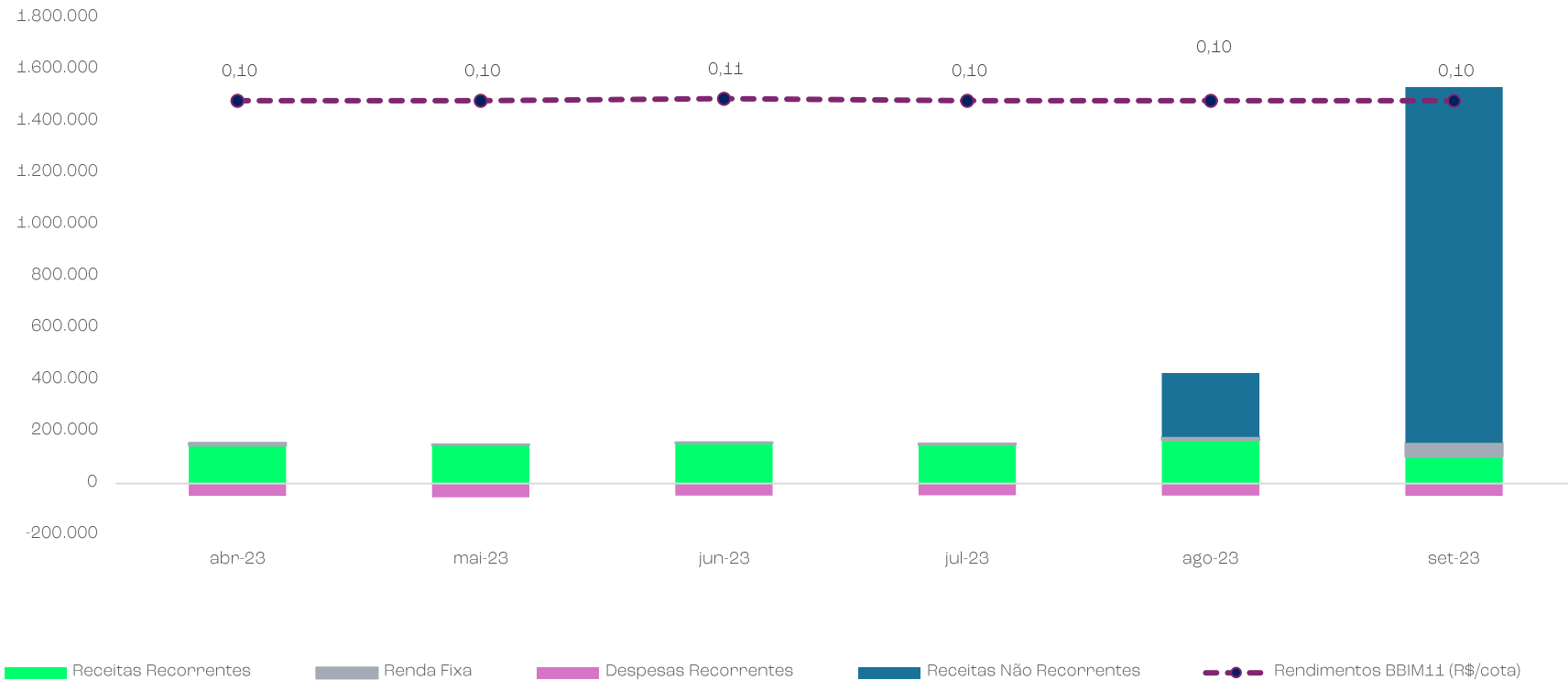
Resultados no Mês

	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
DRE						
Receitas Recorrentes	145.853,26	148.914,06	155.054,48	149.200,34	167.001,45	103.073,13
Juros CRIs	130.824,19	132.613,73	136.511,97	128.744,07	148.885,91	89.614,76
Correção Monetária CRIs	15.029,07	16.300,33	18.542,51	20.456,27	18.115,54	13.458,37
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	-	248.092,24	1.374.861,70
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	248.092,24	1.374.861,70
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	12.020,37	3.317,51	4.429,20	6.084,68	12.652,81	54.829,91
Total de Receitas	157.873,63	152.231,57	159.483,68	155.285,02	427.746,50	1.532.764,75
Despesas Recorrentes	(47.245,51)	(53.088,38)	(46.658,87)	(45.760,74)	(46.116,67)	(47.449,68)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(47.245,51)	(53.088,38)	(46.658,87)	(45.760,74)	(46.116,67)	(47.449,68)
Resultado	110.628,12	99.143,19	112.824,81	109.524,28	381.629,83	1.485.315,07
Rendimentos BBIM11 (R\$)	103.500,00	103.500,00	113.850,00	103.500,00	103.500,00	103.500,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	94%	104%	101%	94%	27%	7%
Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)	0,10	0,10	0,11	0,10	0,10	0,10
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,11	0,10	0,11	0,11	0,37	1,44

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

	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,33%	0,32%	0,36%	0,32%	0,32%	0,58%
Dividend Yield Anualizado	3,98%	3,97%	4,36%	3,93%	3,89%	7,14%
Variação da Cota Patrimonial (b) *	-0,11%	0,42%	0,63%	1,20%	-1,39%	-44,89%
Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial)	0,21%	0,75%	0,99%	1,52%	-1,08%	-44,58%
Índices Comparáveis						
IFIX	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,18%
CDI no Mês (c)	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%
% do CDI (a / c)	35%	29%	33%	30%	28%	59%
IPCA	0,61%	0,23%	-0,08%	0,12%	0,23%	0,26%
Acumulado dos últimos 12 meses						
BBIM11	9,79%	9,58%	9,77%	9,69%	9,41%	8,32%
CDI	13,64%	13,75%	13,80%	13,84%	13,81%	13,64%
IFIX	1,61%	6,85%	12,87%	13,62%	7,95%	7,62%
IPCA	4,18%	3,94%	3,16%	3,99%	4,61%	5,19%
Acumulado dos últimos 24 meses						
BBIM11	26,02%	25,32%	24,19%	24,00%	23,41%	22,44%
CDI	21,73%	22,76%	23,70%	24,58%	25,47%	26,13%
IFIX	-0,10%	7,00%	14,54%	13,22%	16,84%	18,52%
IPCA	16,82%	16,13%	15,42%	14,46%	13,74%	12,73%

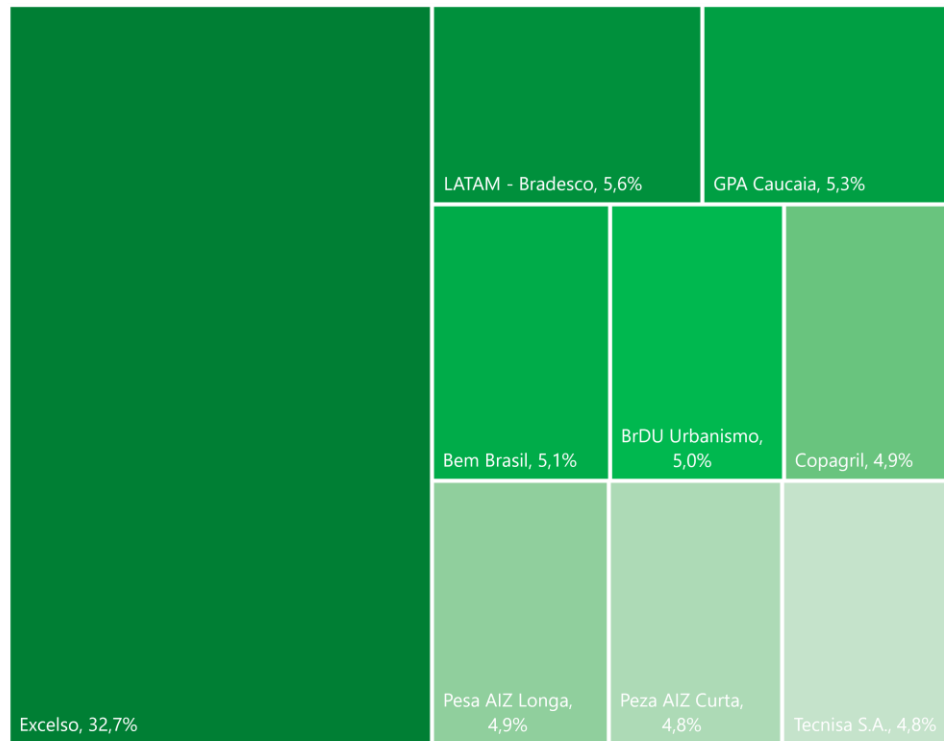
* A queda de - 44,89% na cota patrimonial e de - 44,58% no retorno ajustado se dá pelo fato da amortização realizada no dia 27/09/2023.

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.

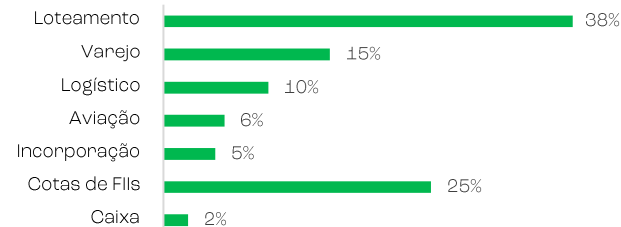


Diversificação da carteira

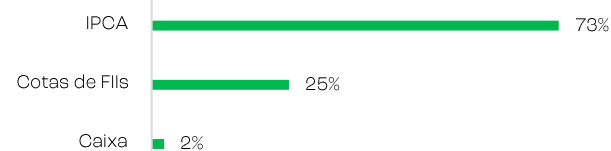
Ativos



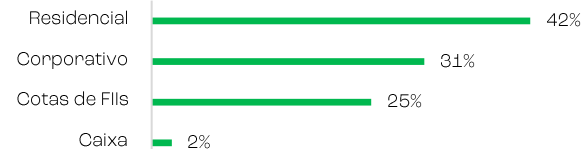
Setor



Indexador



Lastro



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	Securizadora	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Lastro	Setor
CRI	15C0198462	Excelso	True	5.813.451	32,7%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	19L0909256	LATAM - Bradesco	Planeta	999.924	5,6%	ago-32	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Aviação
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Barigui	934.831	5,3%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vert	912.922	5,1%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21L0905775	BrDU Urbanismo	True	891.986	5,0%	nov-33	8,75%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0968888	Copagril	Vingo	877.518	4,9%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Vingo	867.730	4,9%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Vingo	849.551	4,8%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	21B0544455	Tecnisa S.A.	Vingo	849.385	4,8%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação

FII	FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado -		4.382.834	24,6%
	Caixa	Liquidez em D0 - 77,5% Selic (Considerando IR de 22,50%)		403.047	2,3%

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	32,7%
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

LATAM - Bradesco

Devedor	TAM Linhas Aéreas S.A.
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	5,6%
Vencimento	18 de agosto de 2032
Garantia(s)	(i) Fiança bancária do Bradesco S.A.
Localização	São Paulo - SP





Detalhamento dos ativos

GPA Caucaia

Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	5,3%
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

Bem Brasil

Devedor

Cooperativa Agroindustrial Copagril

Taxa

IPCA + 5,40%

% PL

5,1%

Vencimento

18 de setembro de 2029

Garantia(s)

(i) Aval dos sócios.

Localização

Araxá - MG





Detalhamento dos ativos

BrDU Urbanismo

Devedor	BrDU Urbanismo S.A.
Taxa	IPCA + 8,75%
% PL	5,0%
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

Copagril

Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagril
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	4,9%
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

Pesa AIZ Longa

Devedor	AIZ Indústria Máquinas e Implementos Ltda.
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	4,9%
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

Pesa AIZ Curta

Devedor	AIZ Indústria Máquinas e Implementos Ltda.
Taxa	IPCA + 5,50%
% PL	4,8%
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

Tecnisa S.A.

Devedor	Tecnisa S.A.
Taxa	IPCA + 5,94%
% PL	4,8%
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



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

