



R I O B R A V O

**BB Recebíveis Imobiliários FII**  
**BBIM11**

**Relatório Mensal**  
Outubro, 2021

Valor Patrimonial (R\$/cota) <b>R\$ 48,58</b>	Valor Patrimonial do Fundo <b>R\$ 50.280.478</b>	Nº de cotistas <b>20</b>	Alocação em Ativos Alvo <b>R\$ 48.888.847</b>	Alocação em Ativos Alvo (% PL) <b>97%</b>
Último Rendimento (R\$/cota) <b>R\$ 0,90</b>	<i>Dividend Yield</i> no Mês <b>1,82%</b>	% do CDI no Mês <b>380%</b>	<i>Dividend Yield</i> Anualizado <b>24,23%</b>	CDI Bruto no Mês <b>0,48%</b>

Data Base: 28/10/2021

### **SOBRE O FUNDO**

O fundo BB Recebíveis Imobiliários – FII iniciou suas atividades em 11 de setembro de 2014 e tem como objetivo proporcionar retorno acima do CDI por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), podendo também adquirir Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH e outros ativos de renda fixa não imobiliários. O patrimônio inicial do fundo foi de R\$ 62,5 Milhões, e sua primeira emissão foi subscrita essencialmente por investidores institucionais. Em agosto de 2015, o patrimônio do fundo foi elevado para R\$ 103,3 Milhões por meio da segunda emissão de cotas, também subscrita por investidores institucionais.

As cotas estão registradas em bolsa, sob o código BBIM11. A negociação das cotas foi liberada em setembro de 2015, conforme definido na documentação da oferta. O prazo de duração do fundo é de 10 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 8 parcelas anuais iguais e consecutivas, iniciadas em setembro de 2017. O pagamento de rendimentos é mensal, sem carência.

### **COMENTÁRIO DO GESTOR**

No fechamento de outubro/21, o fundo apresentava 97,3% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 15 CRIs e cotas de 1 Fil. **A taxa média ponderada de remuneração dos CRIs atrelados à IGP-M, que representam 41% do portfólio, é de IGP-M + 10,98% e dos CRIs atrelados à IPCA, que representam 49% do portfólio, é de IPCA + 6,59%. Já os CRIs remunerados a CDI, que representam 10% da carteira, apresentam taxa média ponderada de CDI + 2,98%.** Estas taxas quando combinadas e utilizando-se as premissas do Relatório Focus 2024 (CDI de 7,00% a.a. e Inflação de 3,10% a.a.), levam a uma taxa de 10,3% pré custos. Vale ressaltar que a Rio Bravo utiliza como métrica o ano de 2024 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 29/10/2021 e serão pagos no dia 16/11/2021 (mais detalhes na seção “Resultado”).

### **MOVIMENTAÇÕES DO MÊS**

Não houve movimentação no mês de outubro/2021.

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.



R I O B R A V O

## BB Recebíveis Imobiliários FII BBIM11

Relatório Mensal  
Outubro, 2021

### Características do Fundo

#### Nome:

BB Recebíveis Imobiliários – FII

#### Código de Negociação:

BBIM11

#### Objetivo:

Investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

#### Início do Fundo:

11 de setembro de 2014

#### Patrimônio Líquido:

R\$ 50.280.478

R\$ 48,58/cota

#### Total de Cotas da 1ª Emissão:

1.400.000

#### Total de Cotas após 2ª Emissão:

1.035.000

#### Gestor:

Rio Bravo Investimentos

#### Taxa de Gestão:

0,55% a.a. sobre o PL do Fundo

#### Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o Benchmark

#### Administrador:

BB Gestão de Recursos DTVM S.A.

#### Taxa de Administração:

0,30% a.a. sobre o PL do Fundo

#### Periodicidade dos Rendimentos:

Mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo.

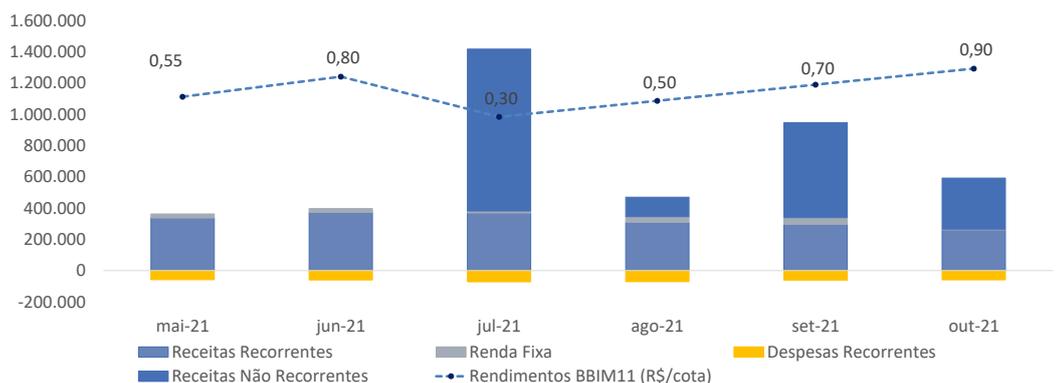
#### Prazo de Duração:

Vencimento em 11/09/2024

### RESULTADO

O resultado auferido pelo Fundo no mês foi de R\$ 532 mil e a distribuição será de 175% do resultado, o equivalente à R\$ 0,90/cota.

DRE	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21
<b>Receitas Recorrentes</b>	<b>336.239,92</b>	<b>372.300,47</b>	<b>368.484,66</b>	<b>308.907,84</b>	<b>294.736,39</b>	<b>259.923,24</b>
Juros CRIs	327.959,86	331.135,06	337.762,87	281.389,62	263.803,33	243.475,11
Correção Monetária CRIs	8.280,06	41.165,41	30.721,79	27.518,22	30.933,06	16.448,13
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Receitas Não Recorrentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.034.430,87</b>	<b>123.964,28</b>	<b>606.165,05</b>	<b>326.007,35</b>
Resultado operações CRIs	-	-	1.034.430,87	123.964,28	606.165,05	326.007,35
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Renda Fixa</b>	<b>25.935,54</b>	<b>24.633,07</b>	<b>12.972,73</b>	<b>36.590,38</b>	<b>44.601,91</b>	<b>5.274,20</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>362.175,46</b>	<b>396.933,54</b>	<b>1.415.888,26</b>	<b>469.462,50</b>	<b>945.503,36</b>	<b>591.204,78</b>
Despesas Recorrentes	(57.973,48)	(59.617,30)	(71.082,17)	(70.878,05)	(60.814,22)	(58.905,06)
Despesas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(57.973,48)</b>	<b>(59.617,30)</b>	<b>(71.082,17)</b>	<b>(70.878,05)</b>	<b>(60.814,22)</b>	<b>(58.905,06)</b>
<b>Resultado</b>	<b>304.201,98</b>	<b>337.316,24</b>	<b>1.344.806,09</b>	<b>398.584,45</b>	<b>884.689,14</b>	<b>532.299,72</b>
Rendimentos BBIM11 (R\$)	569.250,00	828.000,00	310.500,00	517.500,00	724.500,00	931.500,00
Rendimentos BBIM11 (% do Resultado Líquido)	187%	245%	23%	130%	82%	175%
<b>Rendimentos BBIM11 (R\$/cota)</b>	<b>0,55</b>	<b>0,80</b>	<b>0,30</b>	<b>0,50</b>	<b>0,70</b>	<b>0,90</b>
Saldo de resultado bruto (R\$ / cota)	0,29	0,33	1,30	0,39	0,85	0,51



### RENTABILIDADE

Rentabilidade	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21
<b>Dividend Yield no Mês (a)</b>	<b>0,88%</b>	<b>1,27%</b>	<b>0,48%</b>	<b>0,79%</b>	<b>1,38%</b>	<b>1,82%</b>
Dividend Yield Anualizado	11,09%	16,37%	5,87%	9,97%	17,84%	24,23%
<b>Varição da Cota Patrimonial (b) *</b>	<b>-0,57%</b>	<b>1,20%</b>	<b>0,37%</b>	<b>0,29%</b>	<b>-19,85%</b>	<b>-4,57%</b>
Retorno Ajustado (DY+Variação Cota Patrimonial)	0,30%	2,49%	0,85%	1,08%	-18,74%	-2,82%
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%
CDI no Mês (c)	0,27%	0,30%	0,36%	0,41%	0,44%	0,48%
<b>% do CDI (a / c)</b>	<b>329%</b>	<b>417%</b>	<b>134%</b>	<b>195%</b>	<b>314%</b>	<b>380%</b>
IPCA	0,83%	0,53%	0,96%	0,87%	1,16%	n/a*
<b>Acumulado dos últimos 12 meses</b>						
BBIM11	9,18%	10,01%	9,88%	9,93%	10,45%	11,58%
CDI	2,18%	2,27%	2,43%	2,69%	2,97%	3,31%
IFIX	5,95%	-1,85%	3,31%	-1,18%	-2,85%	-3,30%
IPCA	8,06%	8,35%	8,99%	9,68%	10,25%	n/a*

\* A queda de 19,85% na cota patrimonial e de 18,74% no retorno ajustado se dá pelo fato da amortização realizada no dia 28/09.

\* Resultado do IPCA ainda não divulgado

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.

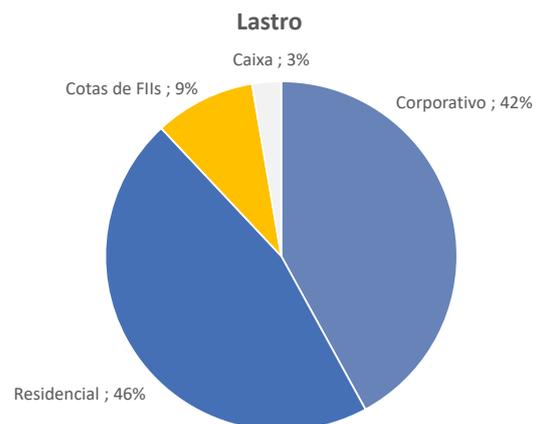
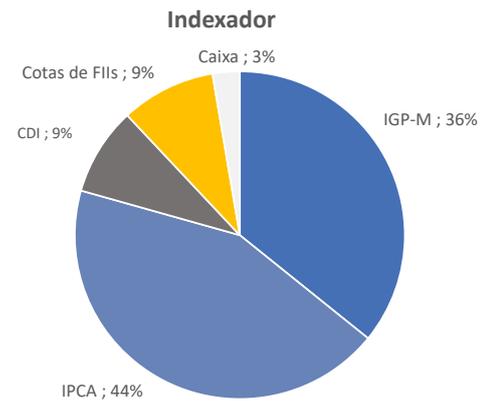
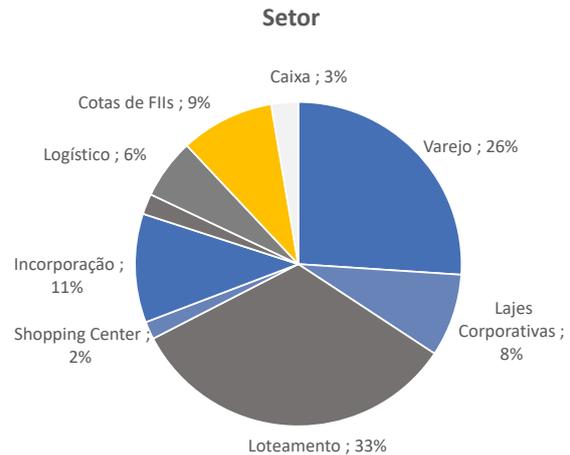
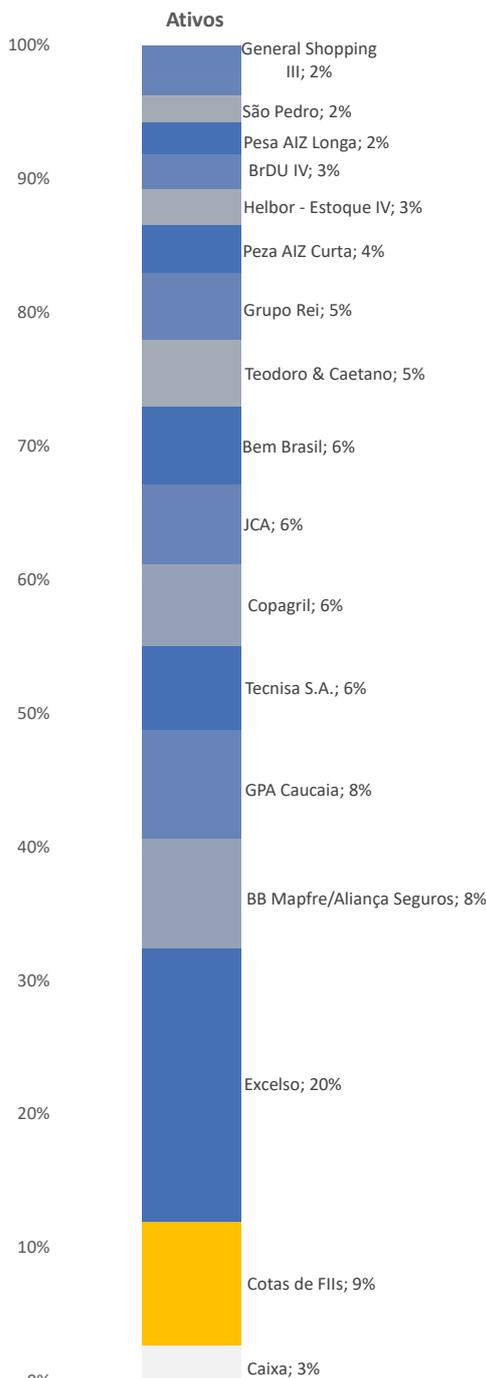


RIO BRAVO

**BB Recebíveis Imobiliários FII  
BBIM11**

**Relatório Mensal**  
Outubro, 2021

**DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**



Retornabilidade 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.



# RIO BRAVO

## BB Recebíveis Imobiliários FII BBIM11

Relatório Mensal  
Outubro, 2021

### ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Código B3	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Setor
CRI	15C0198462	Excelso	True Sec.	10.274.439	20,5%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	12F0036335	BB Mapfre/Aliança Seguros	Gaia Sec.	4.147.334	8,3%	jan-33	8,19%	IGP-M	Anual	Corporativo	Lajes Corporativas
CRI	19L0840477	GPA Caucaia	Barigui Sec.	4.088.311	8,1%	jan-30	4,80%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21B0544455	Tecnisa S.A.	Virgo Sec.	3.121.074	6,2%	fev-26	5,94%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	21F0968888	Copagril	Virgo Sec.	3.095.139	6,2%	jun-31	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21D0827257	JCA	Virgo Sec.	2.999.681	6,0%	mai-31	3,20%	CDI	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	21I0605705	Bem Brasil	Vert Sec.	2.896.192	5,8%	set-29	5,41%	IPCA	Mensal	Corporativo	Varejo
CRI	16G0639102	Teodoro & Caetano	Virgo Sec.	2.545.954	5,1%	ago-30	11,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	15I0187816	Grupo Rei	Virgo Sec.	2.490.198	5,0%	jan-31	11,35%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0569265	Peza AIZ Curta	Virgo Sec.	1.818.018	3,6%	ago-26	5,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	20F0849801	Helbor - Estoque IV	Virgo Sec.	1.352.524	2,7%	jun-23	2,50%	CDI	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	20A0964303	BrDU IV	Virgo Sec.	1.313.276	2,6%	ago-25	9,00%	IPCA	Mensal	Residencial	Loteamento
CRI	21F0568504	Pesa AIZ Longa	Virgo Sec.	1.187.864	2,4%	set-31	7,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Logístico
CRI	19G0290869	São Pedro	Forte Sec.	1.029.451	2,0%	set-26	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	Multipropriedade
CRI	21I0912120	Minas Brisa	Ourinvest Sec.	975.188	1,9%	set-26	7,50%	IPCA	Mensal	Residencial	Incorporação
CRI	20G0800227	General Shopping III	True Sec.	890.068	1,8%	mai-21	5,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	Shopping Center

FII	FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado	-	4.664.134	9,3%
<b>Caixa</b>	<b>Liquidez em D0 - 77,5% Selic</b> (Considerando IR de 22,50%)			1.334.125	2,7%

### Detalhes dos CRIs

#### Excelso



<b>Devedor</b>	Excelso Partic. e Emp. Imobiliário Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,0%
<b>% PL</b>	20,46%
<b>Vencimento</b>	25/09/2025

<b>Garantia(s)</b>	(i) Overcollateral de 25%; (ii) Coobrigação da Excelso; (iii) Fiança dos sócios; (iv) Fundo de obras; (v) Hipoteca dos lotes; e (iv) fundo de reserva.
<b>Localização</b>	São João Del Rei – MG

#### Grupo Rei



<b>Devedor</b>	Rei Empreendimentos Ltda.
<b>Taxa</b>	IPCA + 11,35%
<b>% PL</b>	4,96%
<b>Vencimento</b>	28/01/2031

<b>Garantia(s)</b>	(i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Coobrigação do Grupo Rei; (iii) Fiança solidária dos sócios e terreno; e (iv) Alienação fiduciária dos lotes.
<b>Localização</b>	Santa Helena – GO

#### BrDU IV



<b>Devedor</b>	BrDU Urbanismo S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,0%
<b>% PL</b>	2,61%
<b>Vencimento</b>	14/08/2025

<b>Garantia(s)</b>	(i) Cessão fiduciária dos recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de cotas da SPE; (iii) Aval da BrDU Urbanismo S.A.; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras.
<b>Localização</b>	São Paulo, Mato Grosso e Goiás

#### Teodoro & Caetano



<b>Devedor</b>	Teodoro & Caetano Ltda.
<b>Taxa</b>	IGP-M + 11,0%
<b>% PL</b>	5,07%
<b>Vencimento</b>	28/08/2030

<b>Garantia(s)</b>	(i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Coobrigação; (iii) Fiança solidária; e (iv) Alienação Fiduciária.
<b>Localização</b>	Quirinópolis – GO

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.



R I O B R A V O

## BB Recebíveis Imobiliários FII BBIM11

Relatório Mensal  
Outubro, 2021

### Detalhes dos CRIs

#### BB Mapfre/Aliança Seguros



Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGP-M + 8,19%
% PL	8,26%
Vencimento	13/01/2033

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária do imóvel e da totalidade das cotas do cedente; (ii) Cessão Fiduciária; Fiança BB Mapfre ; e (iii) Fundo de reserva (BRL 2 Milhões).
Localização	São Paulo – SP

#### GPA Caucaia



Devedor	Companhia Brasileira de Distribuição (GPA)
Taxa	IPCA + 4,80%
% PL	8,14%
Vencimento	12/01/2030

Garantia(s)	(i) Alienação fiduciária do imóvel; (ii) Cessão dos recebíveis; (iii) Fundo de despesa; (iv) Fundo de reserva; e (v) Aval Cruzado.
Localização	Fortaleza – CE

#### Helbor - Estoque IV



Devedor	Helbor S.A.
Taxa	CDI + 2,5%
% PL	2,69%
Vencimento	27/06/2023

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de 95 unidades (avaliadas a R\$ 48 milhões); (ii) Fundo de Reserva; (iii) Aval dos principais Socios.
Localização	São Paulo - SP e Curitiba - PR

#### Tecnisa S.A.



Devedor	Tecnisa S.A.
Taxa	IPCA + 5,94%
% PL	6,21%
Vencimento	15/02/2026

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

#### São Pedro



Devedor	Thermas de São Pedro Park Resort
Taxa	IGP-M + 12,00%
% PL	2,05%
Vencimento	20/09/2026

Garantia(s)	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; (iii) Alienação Fiduciária das ações da cedente; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de obra
Localização	São Pedro - SP

#### JCA



Devedor	JCA Holding
Taxa	CDI + 3,20%
% PL	5,97%
Vencimento	12/05/2031

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de imóvel, perfazendo um valor de R\$ 144.700.000 em Abril de 2021; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Aval cruzado das empresas do Grupo; (iv) Subordinação CRI Sênior
Localização	São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina e RJ.

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.



R I O B R A V O

## BB Recebíveis Imobiliários FII BBIM11

Relatório Mensal  
Outubro, 2021

### Detalhes dos CRIs

#### General Shopping III



Devedor	General Shopping e Outlets do Brasil
Taxa	IPCA + 5,00%
% PL	1,77%
Vencimento	26/05/2021

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de 8 Empreendimentos; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Localização	São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Goiás

#### Pesa AIZ Longa



Devedor	AIZ Indústria Máquinas e Implementos Ltda.
Taxa	IPCA + 7,00%
% PL	2,4%
Vencimento	22/09/2031

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval/Fiança e (iv) Coobrigação.
Localização	São José dos Pinhais - PR

#### Copagril



Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagril
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	6,2%
Vencimento	16/06/2031

Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de 4 Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; e (vi) Aval/Fiança.
Localização	Marechal Cândido Rondon - PR

#### Bem Brasil



Devedor	Cooperativa Agroindustrial Copagril
Taxa	IPCA + 5,40%
% PL	5,8%
Vencimento	18/09/2029

Garantia(s)	(i) Aval dos sócios.
Localização	Araxá - MG

#### Minas Brisa



Devedor	SPE Brisa 14 Emp. Imob.LTDA
Taxa	IPCA + 7,50%
% PL	1,9%
Vencimento	23/09/2026

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

#### Millenium Fundo de Investimento Imobiliário - FII



A posição no Millenium FII decorre do processo de execução extrajudicial do extinto CRI 7ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Shopping Gravataí. Em julho de 2017, o Fundo subscreveu cotas do Millenium FII e as integralizou com o CRI Gravataí. A partir de então, o Fundo passou a ser cotista do Millenium FII que, por sua vez, detinha o CRI Gravataí.



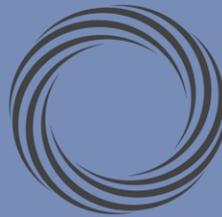
R I O B R A V O

BB Recebíveis Imobiliários FII  
BBIM11

Relatório Mensal  
Outubro, 2021

## SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.



R I O B R A V O

### CONTATOS

#### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

#### OUVIDORIA

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



A presente instituição aderiu ao  
Código ANBIMA de Regulações e  
Melhores Práticas para os Fundos  
de Investimento.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

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