



R I O B R A V O

RF Renda Fixa

# BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

RELATÓRIO MENSAL | ABRIL 2017

## BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O fundo BB Recebíveis Imobiliários – FII iniciou suas atividades em 11 de setembro de 2014 e tem como objetivo proporcionar retorno acima da inflação por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente 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 fundo tem patrimônio inicial 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 BBIMI1. A negociação das cotas foi liberada em setembro de 2015, conforme definido na documentação da oferta. Nenhum negócio ocorreu até a data de fechamento deste relatório. 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, que se iniciarão em setembro de 2017. O pagamento de rendimentos é mensal, sem carência.

### Características

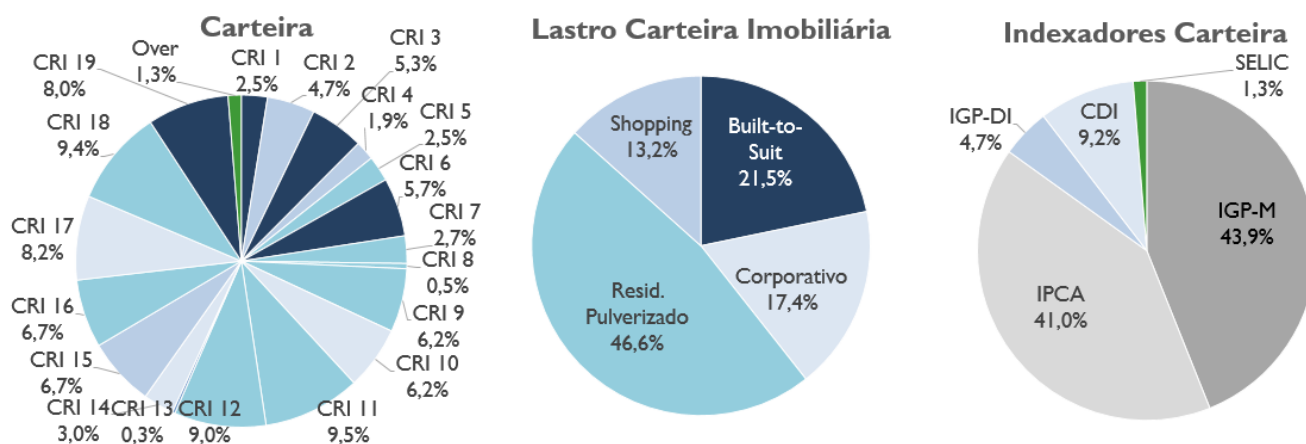
<b>Fundo</b>	BB Recebíveis Imobiliários - FII	<b>Total de Cotas Emitidas</b>	1.035.000
<b>Tipo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário	<b>Valor Inicial da Cota</b>	R\$ 100,00
<b>Público Alvo</b>	Investidores Qualificados	<b>PL na Emissão</b>	R\$ 62,5 milhões
<b>Início</b>	11/09/2014	<b>PL após 2ª Emissão</b>	R\$ 103,3 milhões
<b>2ª Emissão de Cotas</b>	13/08/2015	<b>Liquidez</b>	Negociação em Bolsa
<b>Prazo de Duração</b>	10 anos	<b>Código de Negociação</b>	BBIMI1
<b>Vencimento</b>	11/09/2024	<b>Código ISIN</b>	BRB BIMCTF002
<b>Taxa de Administração</b>	0,85% a.a.	<b>Administrador</b>	BB Gestão de Recursos DTVM S.A.
<b>Amortização</b>	8 parcelas anuais iguais, iniciando-se 2 anos após a data da 1ª integralização	<b>Gestor</b>	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600
<b>Rendimentos</b>	Mensal, sem carência		
<b>Taxa de Performance</b>	20% do que exceder o Benchmark		
<b>Benchmark</b>	IPCA + 6,95% a.a.		

### Comentários do Gestor

O fundo encerrou abril com 98,7% de seu patrimônio líquido alocado em 19 diferentes séries de CRI com taxa média de remuneração de inflação + 9,93% ao ano. A cota patrimonial apresentou variação de +0,77% durante o mês de abril (vs +0,79% do CDI) e de +6,19% no ano (vs +3,84% do CDI).

Nos últimos 12 meses encerrados em abril, a rentabilidade do fundo foi de 11,65%, enquanto a do CDI foi de 13,45%. No mesmo período a variação do IPCA corresponde a 4,21%, de forma que a rentabilidade do fundo em 12 meses corresponda a IPCA + 7,14%. Entretanto, se desconsiderado, na janela de 12 meses, ajuste de precificação feito pelo custodiante e controlador do fundo em um dos CRIs da carteira em abril de 2016, o fundo apresenta rentabilidade de 14,31% nos últimos 12 meses (vs 13,45% do CDI / IPCA + 9,70%).

Durante o mês de abril, realizamos a compra do CRI BB Mapfre (“CRI 19”), emitido pela Gaia Securitizadora (26ª Série da 5ª Emissão) e cujo lastro é um contrato de locação atípico (“*Built-to-suit*”) referente a 14 pavimentos da Torre A do WT Morumbi, localizado na Zona Sul de São Paulo – SP, com vencimento em Jan/2033. O CRI possui rating “AA-” atribuído pela Fitch em abril de 2016. O locador é o FII Atrium Nações Unidades; os locatários são a Mapfre Vera Cruz Seguradora S.A. e Aliança do Brasil Seguros S.A.; e os fiadores são a BB Mapfre SH1 Participações S.A. e BB Mapfre SH2 Participações S.A.. Adicionalmente, além da garantia fidejussória, a operação conta com (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iii) Alienação Fiduciária de cotas do FII cedente do contrato de aluguel. Adquirimos aproximadamente R\$ 9 milhões à taxa de IPCA + 8,19% ao ano, taxa de emissão do CRI.



## BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - ABRIL/2017

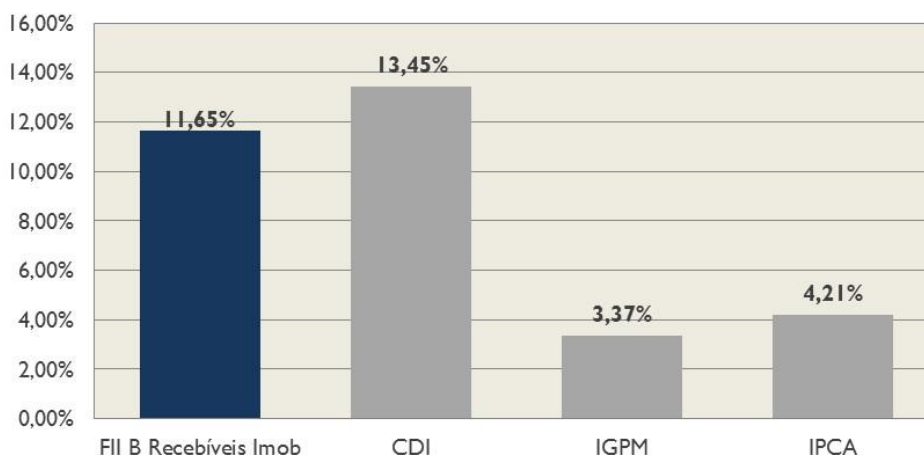
Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 7,63%	2,5%
CRI 2	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,25%	4,7%
CRI 3	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IGP-M + 7,30%	5,3%
CRI 4	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,75%	1,9%
CRI 5	BARIGUI	1ª/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	2,5%
CRI 6	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,35%	5,7%
CRI 7	HABITASEC	1ª/47ª	Resid. Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	2,7%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez/18	IPCA + 12,50%	0,5%
CRI 9	APICE	1ª/44ª	Resid. Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	6,2%
CRI 10	RB CAPITAL	1ª/108ª	Corporativo	"AA+" Fitch	set/25	CDI + 0,15%	6,2%
CRI 11	CIBRASEC	2ª/260ª	Resid. Pulverizado	-	jan/31	IPCA + 11,35%	9,5%
CRI 12	HABITASEC	1ª/58ª	Resid. Pulverizado	-	ago/25	IPCA + 12,00%	9,0%
CRI 13	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez/21	IGP-M + 12,00%	0,3%
CRI 14	APICE	1ª/75ª	Corporativo	-	mar/18	CDI + 2,00%	3,0%
CRI 15	APICE	1ª/74ª	Shopping	"AA" Fitch	jul/24	IPCA + 9,32%	6,7%
CRI 16	CIBRASEC	2ª/271ª	Resid. Pulverizado	-	ago/30	IGP-M + 11,00%	6,7%
CRI 17	BARIGUI	1ª/53ª	Corporativo	-	jul/23	IPCA + 10%	8,2%
CRI 18	SCCI	1ª/31ª	Resid. Pulverizado	"AA-" LF Rating	dez/26	IGP-M + 12,00%	9,4%
CRI 19	GAIA SEC	5ª/26ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	jan/33	IGPM + 8,19%	8,0%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 9,93% a.a.*	98,7%
	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	2,2%
	Provisões						-0,9%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 9,84% a.a.***	100,0%

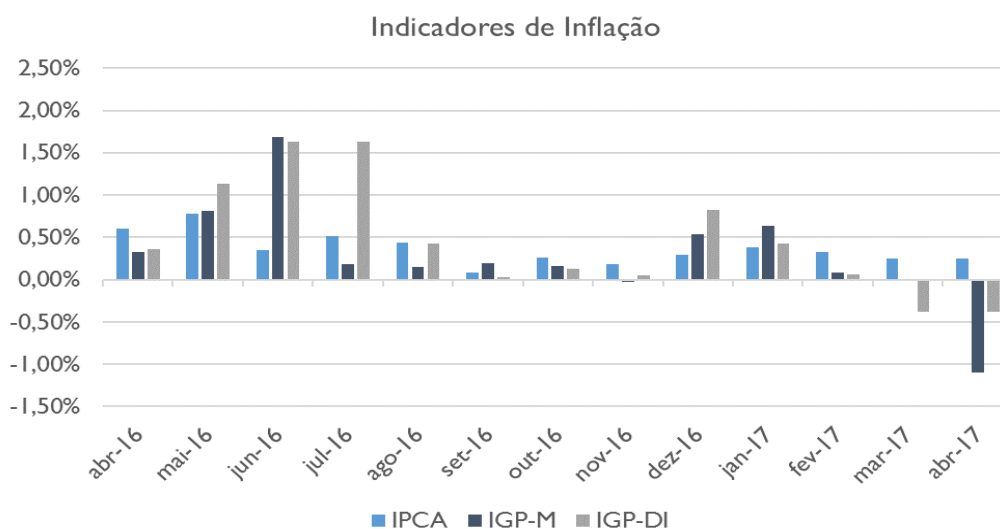
\*Taxa média dos CRI's

\*\*Considerando IR de 22,50%

\*\*\*Taxa média da carteira total considera curvas de juros nominal e real para duration de 3 anos aproximadamente

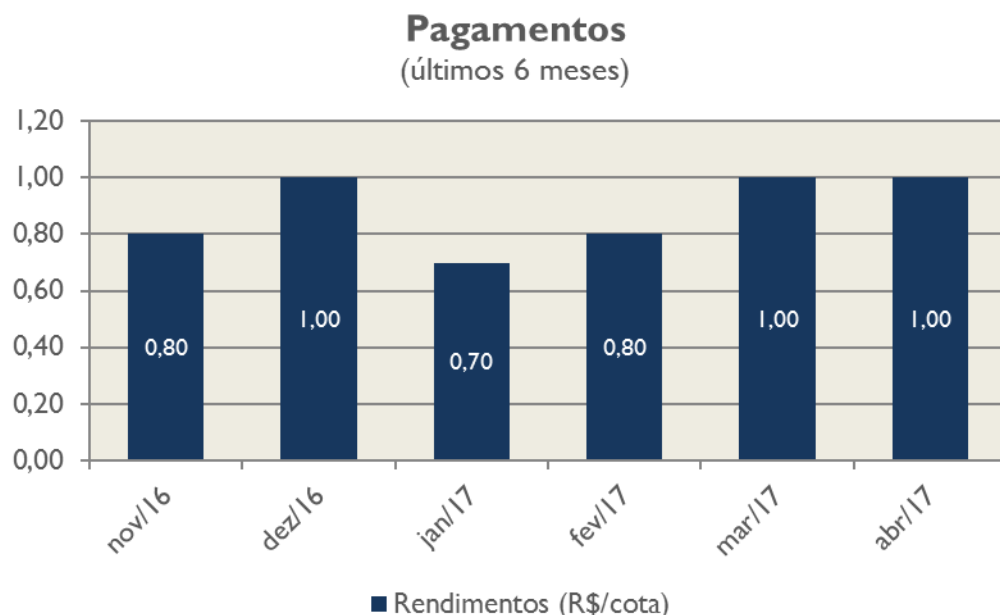
## Variação - Últimos 12 meses





## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 1,00/cota em rendimentos referentes ao mês de abril (pagos em 11 de maio). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 11,0% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 109,08. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 11,65/cota, que representa um Dividend Yield de 10,90% considerando a cota média patrimonial do fundo nos últimos doze meses (R\$ 106,84/cota). O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



## Quadro Resumo

Mês	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17
<b>BBIMI I</b>	-	-	-	-	-	-
<b>IFIX</b>	-2,55%	1,47%	3,76%	4,86%	0,20%	0,15%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	-0,03%	1,53%	0,09%	4,00%	-1,37%	0,41%
<b>CDI</b>	1,04%	1,12%	1,08%	0,86%	1,05%	0,79%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	109,35	109,79	110,64	112,03	113,07	112,90
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	105,65	106,08	106,89	108,24	109,24	109,08