



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**BB Recebíveis Imobiliários  
FII**

Agosto 2016

## 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 BBIM11. 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>	BBIM11
<b>Vencimento</b>	11/09/2024	<b>Código ISIN</b>	BRBBIMCTF002
<b>Taxa de Administração</b>	0,85% a.a.	<b>Administrador</b>	BB Gestão de Recursos DTVM Ltda
<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 o mês de agosto com 97,9% de seu patrimônio investido em ativos imobiliários, sendo 91,1% em 19 diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação<sup>1</sup> + 9,92%<sup>2</sup> a.a. e 6,7% em LCI com taxa de remuneração de 90% do CDI. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”<sup>3</sup> (2,1%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a 77,5% da variação diária da taxa Selic. Assim, o fundo possui uma taxa média ponderada de remuneração, bruta de custos, de Inflação + 9,31% a.a..<sup>4</sup>

Durante o mês, o fundo adquiriu o CRI 19, conforme tabela abaixo. Tal operação, que possui prazo de 7 anos e duration de 3,5 anos, é lastreada em créditos imobiliários originários de contratos de locação do imóvel Vila Aymoré, localizado no bairro da Glória no Rio de Janeiro – RJ e possui taxa de IPCA +10% a.a.. Inaugurado ao final de 2015, o imóvel é um conjunto de casas tombadas do período colonial que foi adquirido pelo grupo Landmark. A Landmark procedeu à recuperação e retrofit do empreendimento, bem como a conversão do zoneamento para uso comercial. Os recursos oriundos da emissão do CRI serão utilizados para a construção de um novo bloco no empreendimento (orçado em R\$ 3,0 milhões, sendo R\$ 400 mil já desembolsados) e para aquisição de outros projetos imobiliários de perfil similar por parte da Landmark. A operação conta com alienação fiduciária do Imóvel objeto da locação, avaliado em R\$ 94,7 milhões (R\$ 66 milhões em valor de venda forçada), conferindo LTV<sup>5</sup> inicial à operação de 9% (13% em considerando o valor de venda forçada do imóvel) e alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE proprietária do imóvel, além da cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de locação típicos presentes e futuros das demais unidades do imóvel, fundo de obra no valor de 110% do orçamento de construção do novo bloco e fundo de reserva de 1,6x o fluxo de pagamento mensal normalizado.

---

<sup>1</sup> O fundo investe em CRIs indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura “Inflação” para abranger os dois índices.

<sup>2</sup> 9,36% se excluído o rendimento do CRI 2, que teve vencimento antecipado decretado e que encontra-se em fase de execução de garantias.

<sup>4</sup> 8,81% se excluindo o rendimento do CRI 2.

<sup>5</sup> Loan-to-Value = valor do CRI/valor do imóvel

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

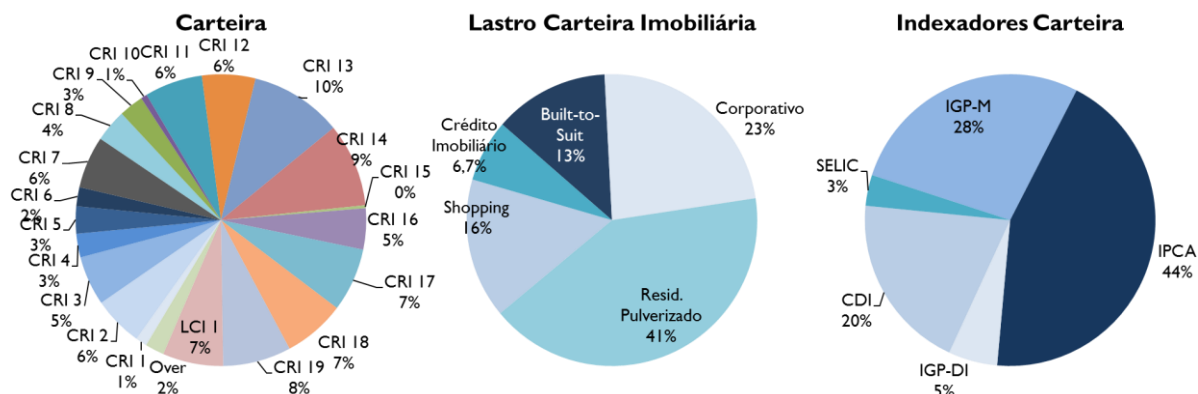
BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - AGOSTO/2016

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 + 7,55%	1,3%
CRI 2	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,25%	5,5%
CRI 3	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IGP-M + 7,30%	5,5%
CRI 4	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,75%	2,6%
CRI 5	BARIGUI	1ª/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	3,0%
CRI 6	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"A-" Fitch	ago/17	IPCA + 8,15%	2,1%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 12%	5,8%
CRI 8	HABITASEC	1ª/47ª	Resid. Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	3,6%
CRI 9	BRAZILIAN SEC	1ª/356ª	Corporativo	"A" Fitch	nov/16	CDI + 1,40%	2,7%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	jun/18	IPCA + 12,50%	0,7%
CRI 11	APICE	1ª/44ª	Resid. Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	6,4%
CRI 12	RB CAPITAL	1ª/108ª	Corporativo	"AA+" Fitch	set/25	CDI + 0,15%	5,9%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/260ª	Resid. Pulverizado	-	jan/31	IPCA + 11,35%	10,3%
CRI 14	HABITASEC	1ª/58ª	Resid. Pulverizado	-	ago/25	IPCA + 12,00%	9,3%
CRI 15	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez/21	IGP-M + 12,00%	0,3%
CRI 16	APICE	1ª/75ª	Corporativo	-	mar/18	CDI + 2,00%	4,6%
CRI 17	APICE	1ª/74ª	Shopping	"AA" Fitch	jul/24	IPCA + 9,32%	7,0%
CRI 18	CIBRASEC	2ª/271ª	Resid. Pulverizado	-	ago/30	IGP-M + 11,00%	6,9%
CRI 19	BARIGUI	1ª/53ª	Corporativo	-	jul/23	IPCA + 10%	7,6%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 9,36% a.a.**	91,1%
LCI I	ABC	-	Crédito Imobiliário	"AA" S&P	fev/16	90% CDI	6,7%
Over	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	3,5%
	Provisões						-1,3%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 8,85% a.a.***	100,0%

\*Taxa média dos CRI's

\*\*Considerando IR de 22,50%

\*\*\*Considera a posição em caixa. Não considera os custos operacionais do fundo

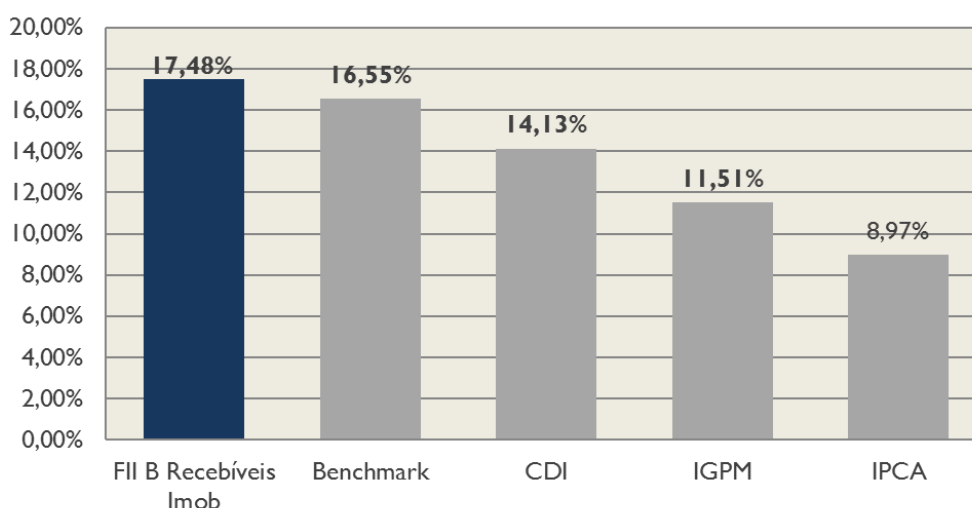


Durante o mês de agosto, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,17%, já considerando, além dos efeitos de marcação a mercado dos ativos, a provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI 2, cujo vencimento antecipado foi decretado em setembro/15<sup>6</sup>. Este CRI se encontra em processo de execução de garantias estando com o pagamento e provisão de juros suspensos desde outubro/15. A provisão acumulada, ao final do mês, era de 15,00% do saldo devedor do CRI e deverá chegar a 20% até ao do ano.

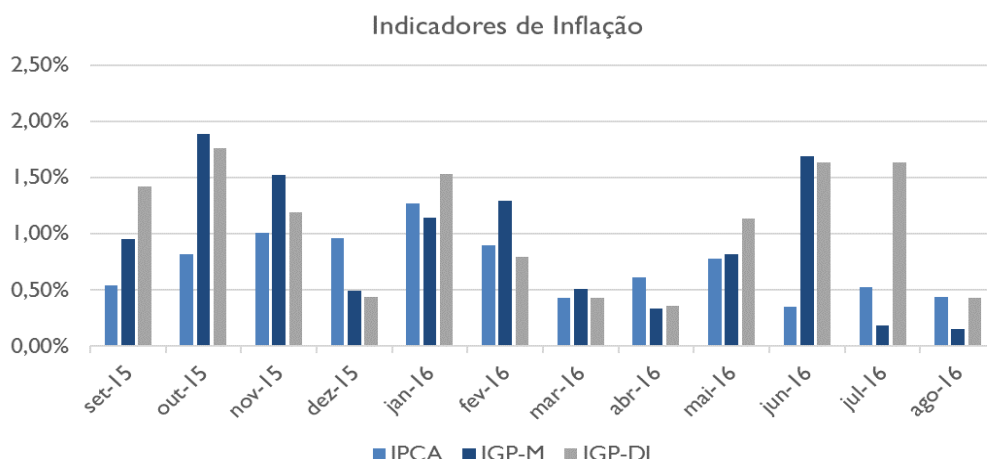
<b>Evolução da Cota</b>	<b>ago/16</b>
Cota no início do período	R\$ 106,13
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 1,24
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 1,00
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 106,36

Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e considerando a provisão acima mencionada, foi de 17,48%, que corresponde a 123,7% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período (145,54% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).

#### Variação - Últimos 12 meses

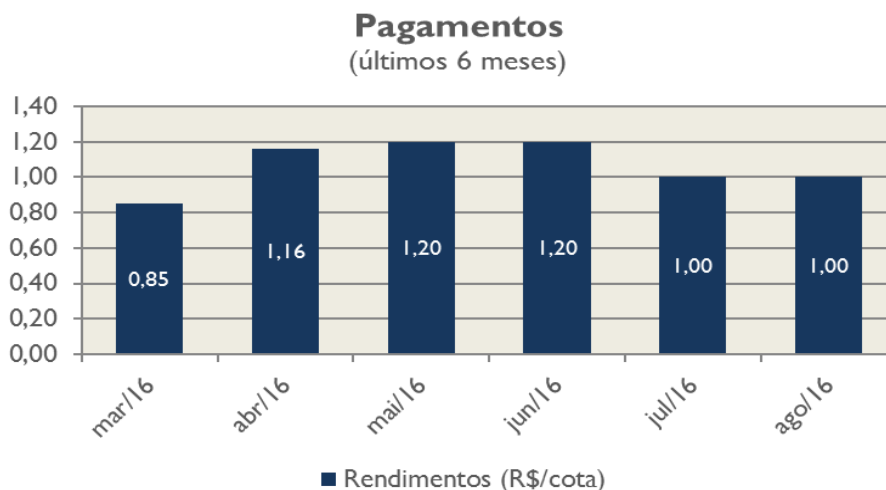


<sup>6</sup> Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015



## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 1,00/cota em rendimentos referentes ao mês de agosto (a serem pagos em 15 de setembro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 11,3% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 106,36. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 10,01/cota, que representa um Dividend Yield de 9,41% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de agosto. O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o semestre.



## Quadro Resumo

Mês	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16
<b>BBIMI I</b>	-	-	-	-	-	-
<b>IFIX</b>	9,11%	4,65%	3,73%	1,61%	5,92%	1,84%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	4,83%	1,33%	1,99%	0,69%	2,83%	3,15%
<b>CDI</b>	1,16%	1,05%	1,11%	1,16%	1,11%	1,21%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	108,91	112,72	109,64	109,09	109,84	110,09
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	105,22	108,90	105,93	105,40	106,13	106,36