



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**BB Recebíveis Imobiliários
FII**

Dezembro 2015



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

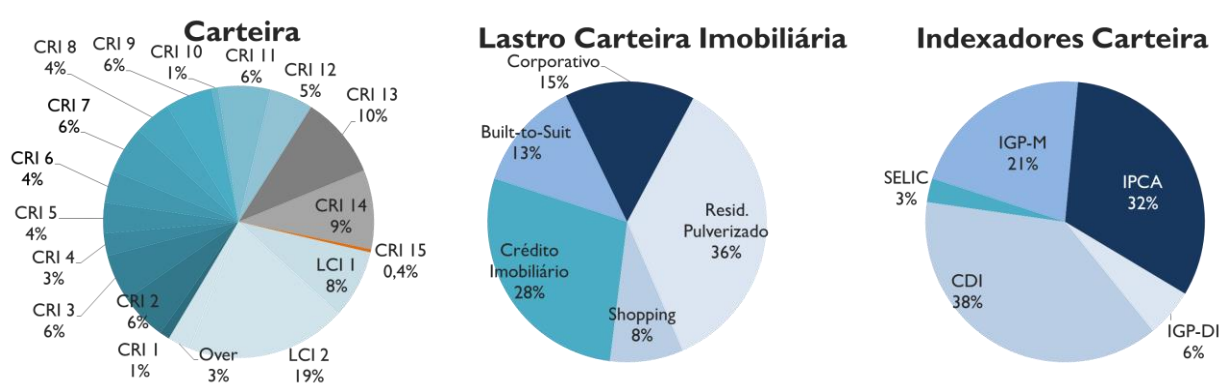
Fundo	BB Recebíveis Imobiliários - FII	Total de Cotas Emitidas	1.035.000
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário	Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Público Alvo	Investidores Qualificados	PL na Emissão	R\$ 62,5 milhões
Início	11/09/2014	PL após 2ª Emissão	R\$ 103,3 milhões
2ª Emissão de Cotas	13/08/2015	Liquidez	Negociação em Bolsa
Prazo de Duração	10 anos	Código de Negociação	BBIM11
Vencimento	11/09/2024	Código ISIN	BRBBIMCTF002
Taxa de Administração	0,85% a.a.	Administrador	BB Gestão de Recursos DTVM Ltda
Amortização	8 parcelas anuais iguais, iniciando-se 2 anos após a data da 1ª integralização	Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600
Rendimentos	Mensal, sem carência		
Taxa de Performance	20% do que exceder o Benchmark		
Benchmark	IPCA + 6,95% a.a.		

Comentários do Gestor

O fundo encerrou o mês de dezembro com 97,3% de seu patrimônio investido em ativos imobiliários, sendo 70% em 15 (quinze) diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação¹ + 9,75% a.a. e 27,2% em LCIs com taxa média de remuneração de 90,3% do CDI. A alocação em LCIs será gradativamente reduzida à medida em que a prospecção e análise das operações de CRI forem liquidadas. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”² (2,7%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a cerca de 77,5% da variação diária da taxa Selic.

Em dezembro foi realizada alocação no CRI 15 (tabela abaixo). A operação é lastreada em contratos de compra e venda com alienação fiduciária provenientes da comercialização de unidades do loteamento fechado Reserva Aquarela, localizado na cidade de São Carlos – SP. O empreendimento foi estruturado sob o regime de incorporação imobiliária pela Viver S.A. e construído pela Menin Engenharia. O CRI apresenta taxa de remuneração de IGP-M + 12,0% ao ano e prazo restante de 72 meses. Sua estrutura é *True-Sale* (sem coobrigação da cedente) e apresenta as seguintes garantias: alienação fiduciária de 100% dos lotes, fundo de reserva de 2 PMTs e subordinação atual de 31%. Além disso, durante o mês aumentamos a alocação do fundo no CRI 6 (“CRI Alphaville”), tendo adquirido no secundário R\$ 3,2 milhões (3,1% do PL) à taxa de IPCA + 9,25% a.a..

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:



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



BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - DEZEMBRO 2015

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%	1,2%
CRI 2	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,25%	5,6%
CRI 3	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IGP-M + 7,30%	5,6%
CRI 4	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,75%	2,7%
CRI 5	BARIGUI	1ª/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	3,6%
CRI 6	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"A-" Fitch	ago/17	IPCA + 8,15%	3,8%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	5,7%
CRI 8	HABITASEC	1ª/47ª	Resid. Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	4,4%
CRI 9	BRAZILIAN SEC	1ª/356ª	Corporativo	"A" Fitch	nov/16	CDI + 1,40%	5,6%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	jun/18	IPCA + 12,50%	0,8%
CRI 11	APICE	1ª/44ª	Resid. Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	6,2%
CRI 12	RB CAPITAL	1ª/108ª	Corporativo	"AA+" Fitch	set/25	CDI + 0,15%	5,2%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/260ª	Resid. Pulverizado	-	jan/31	IPCA + 11,35%	9,8%
CRI 14	HABITASEC	1ª/58ª	Resid. Pulverizado	-	ago/25	IPCA + 12,00%	9,4%
CRI 15	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez/21	IGP-M + 12,00%	0,4%
TOTAL CRIs						Inflação + 9,75% a.a.**	70,0%
LCI 1	CEF	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	mai/16	91% CDI	8,1%
LCI 2	ABC	-	Crédito Imobiliário	"AA" S&P	fev/16	90% CDI	19,1%
Over	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	2,7%
TOTAL						Inflação + 8,14% 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

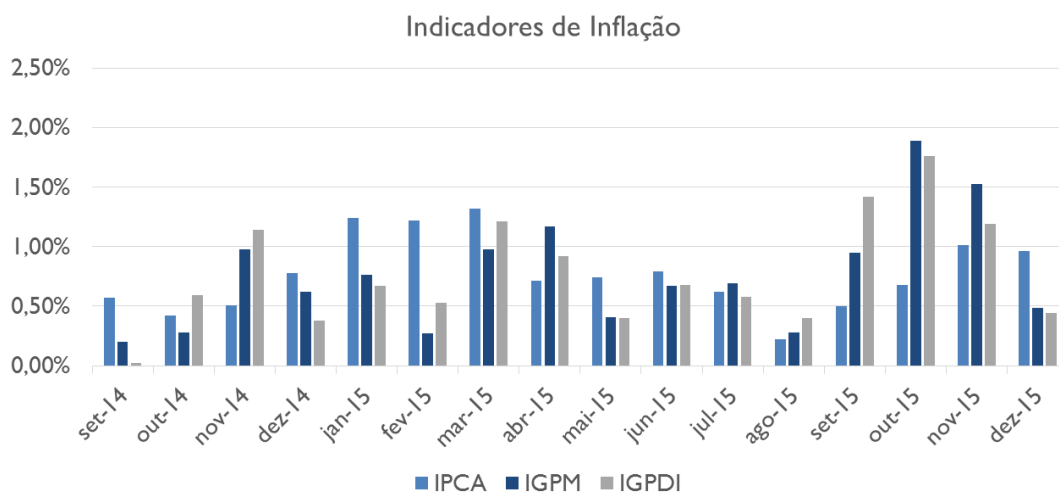
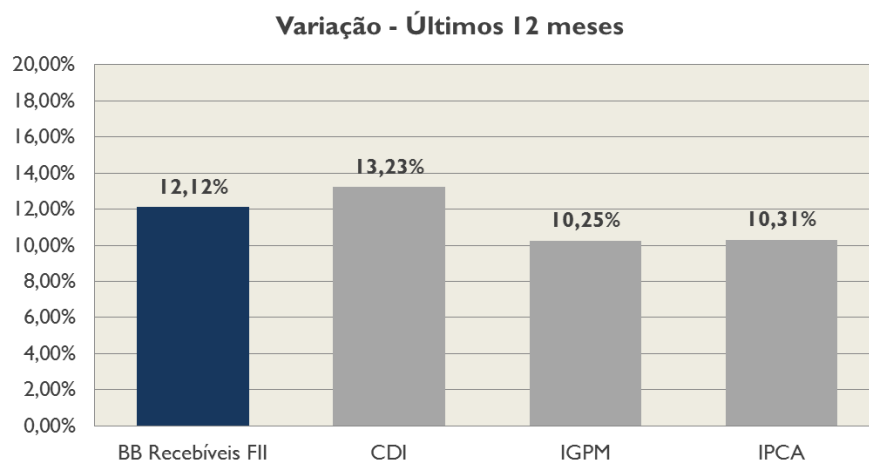
Durante o mês de dezembro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,24%, já considerado, além dos efeitos de marcação a mercado dos ativos, o impacto negativo (não caixa) de 0,09% decorrente da provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI 2, cujo vencimento antecipado foi decretado durante o mês de setembro³. O CRI 2 encontra-se em processo de execução de garantias. A administradora do fundo optou por contabilizar uma provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI, durante 6 meses, até que a provisão corresponda a 10% do saldo devedor do referido CRI. Após atingir o limite mencionado, a administradora reavaliará a provisão para perdas do CRI 2 e realizará os devidos ajustes, se necessário. O pagamento de rendimentos e amortização do CRI 2 está suspenso desde outubro de 2015.

³ Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015.



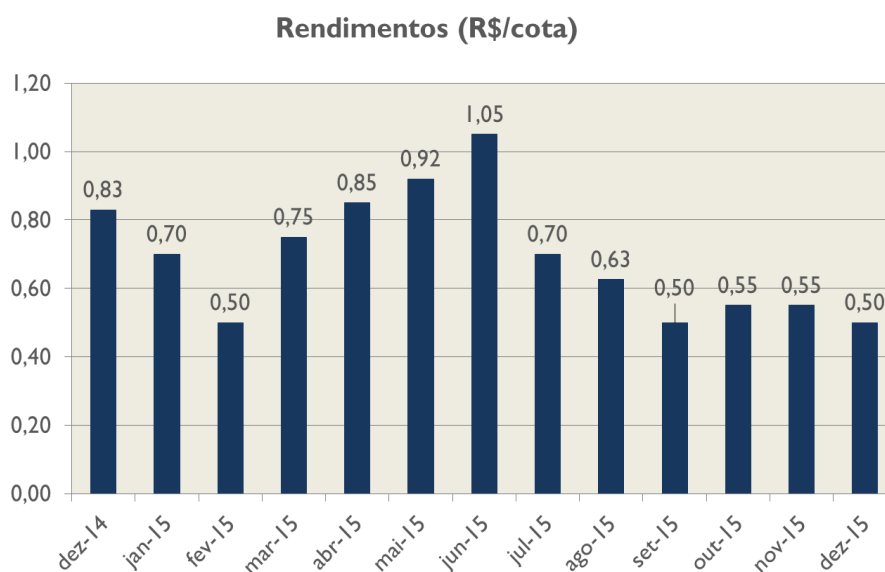
Evolução da Cota	dez/15
Cota no início do período	R\$ 101,06
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 1,75
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,50
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 102,31

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 12,12%, que corresponde a cerca de 91,63% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período.





Distribuições



O fundo distribuiu R\$ 0,50/cota em rendimentos referentes ao mês de dezembro (pagos em 15 de janeiro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 5,9% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 102,31. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 8,20/cota, que representa um Dividend Yield de 8,0% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de dezembro. O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o semestre e até o momento não houve negociações de cotas em bolsa.

Quadro Resumo

Mês	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15
BBIMI I	-	-	-	-	-	-
IFIX	0,68%	-0,82%	-3,98%	2,14%	1,54%	-2,96%
CDI	1,18%	1,11%	1,11%	1,11%	1,06%	1,16%
Patrimônio (R\$ MM)	63,2	103,0	103,4	104,3	104,6	105,9
Cota Patrimonial (R\$/cota)	101,09	99,56	99,90	100,77	101,06	102,31
Rendimentos (R\$/cota)	0,70	0,63	0,50	0,55	0,55	0,50

Mês	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15
Rendimentos (R\$/cota)	0,70	0,63	0,50	0,55	0,55	0,50
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)	8,4%	7,5%	6,0%	6,6%	6,6%	6,0%
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor patrimonial da cota ao fim)	8,3%	7,5%	6,0%	6,5%	6,5%	5,9%
<i>Dividend Yield 12m</i> (valor patrimonial da cota ao fim do	-	-	8,0%	8,1%	8,4%	8,0%

*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês