



R I O B R A V O

RF Renda Fixa

BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

RELATÓRIO MENSAL | JULHO 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

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	BBIMI1
Vencimento	11/09/2024	Código ISIN	BRB BIMCTF002
Taxa de Administração	0,85% a.a.	Administrador	BB Gestão de Recursos DTVM S.A.
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 julho com 92,9% de seu patrimônio líquido alocado em 19 diferentes séries de CRI com taxa média de remuneração de inflação +9,93% ao ano, além de 4,9% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium, descrito a seguir. A cota patrimonial apresentou variação de +2,96% durante o mês (vs +0,80% do CDI) e de +9,41% no ano (vs +6,49% do CDI).

Nos últimos 12 meses encerrados em julho, a rentabilidade do fundo foi de 14,34% enquanto a do CDI foi de 12,51%. No mesmo período a variação do IPCA corresponde a 2,72%, de forma que a rentabilidade do fundo em 12 meses corresponda a IPCA + 11,31%.

O mês de julho foi marcado pela evolução do processo de execução das garantias do CRI Shopping Gravataí. O rito de execução extrajudicial foi concluído com a consequente consolidação da propriedade dos imóveis alienados fiduciariamente em nome da Ápice Securitizadora. Em virtude desse desdobramento, foi constituído o veículo de investimentos denominado Fundo de Investimento Imobiliário Millenium, no qual os CRI's Gravataí foram integralizados e onde, após a dação dos ativos em pagamento destes CRI's, as propriedades das frações ideais dos shoppings serão consolidadas.

O FII Millenium deterá cerca de 15% da propriedade do Shopping Gravataí e cerca de 5% da propriedade do Shopping Lajeado. Em Gravataí, desde abril de 2017 a administração do shopping é realizada judicialmente por administradora terceirizada. No shopping Lajeado o CRI Gravataí tinha a fração de 30% do ativo em garantia, estando os demais 70% em garantia de outra emissão de CRI da RB Capital Securitizadora, CRI esse que ainda encontra-se em processo judicial de execução. Em Lajeado, embora exista ação iniciada pelos lojistas e pela RB Capital para substituição da MGrupo da administração do shopping, ainda não há decisão definitiva sobre o caso. A Rio Bravo administrará o FII Millenium e a suas posições nas frações ideais dos dois shoppings no sentido de profissionalizar a gestão, reintroduzir as boas práticas de governança, reduzir a vacância e viabilizar evento de liquidez objetivando a recuperação do capital investido nesta emissão. Pelos serviços prestados, a Rio Bravo será remunerada a uma taxa 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 6.000,00 mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 31 de março.

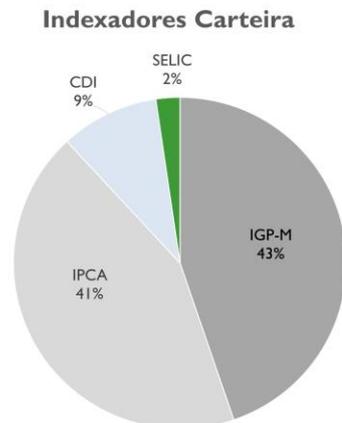
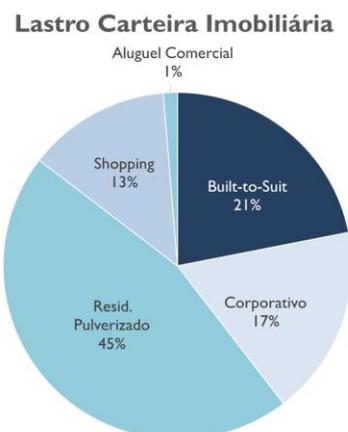
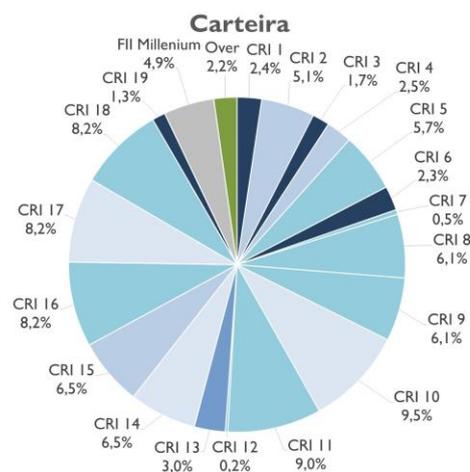
BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - JULHO/2017

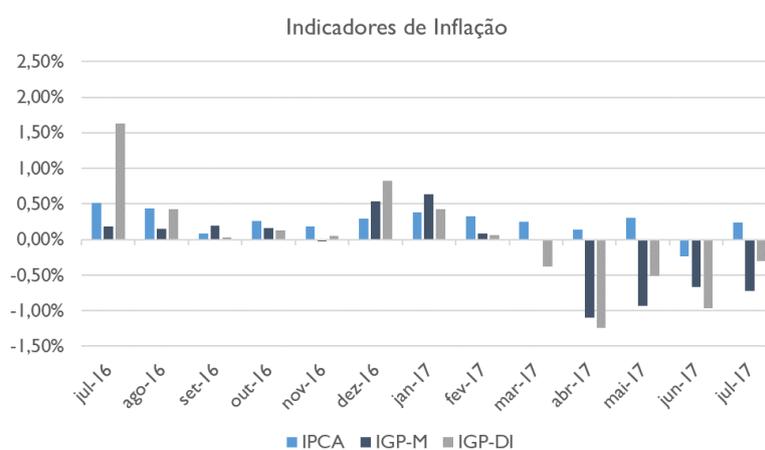
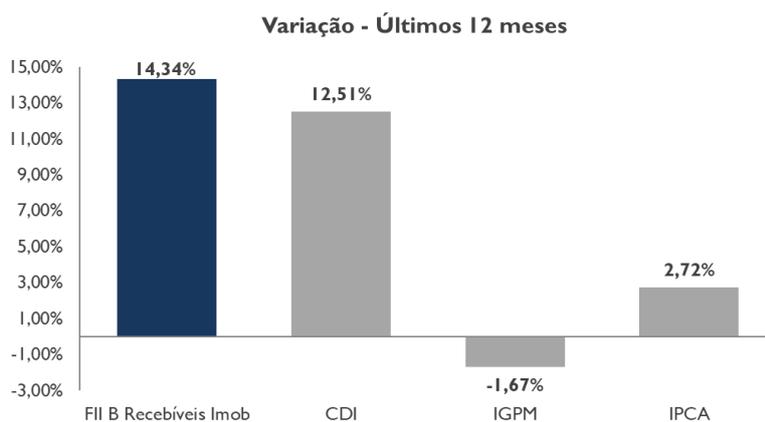
Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 7,63%	2,4%
CRI 2	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IGP-M + 7,30%	5,1%
CRI 3	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,75%	1,7%
CRI 4	BARIGUI	1ª/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	2,5%
CRI 5	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,35%	5,7%
CRI 6	HABITASEC	1ª/47ª	Resid. Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	2,3%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez/18	IPCA + 12,50%	0,5%
CRI 8	APICE	1ª/44ª	Resid. Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	6,1%
CRI 9	RB CAPITAL	1ª/108ª	Corporativo	"AA+" Fitch	set/25	CDI + 0,15%	6,1%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/260ª	Resid. Pulverizado	-	jan/31	IPCA + 11,35%	9,5%
CRI 11	HABITASEC	1ª/58ª	Resid. Pulverizado	-	ago/25	IPCA + 12,00%	9,0%
CRI 12	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez/21	IGP-M + 12,00%	0,2%
CRI 13	APICE	1ª/75ª	Corporativo	-	mar/18	CDI + 2,00%	3,0%
CRI 14	APICE	1ª/74ª	Shopping	"AA" Fitch	jul/24	IPCA + 9,32%	6,5%
CRI 15	CIBRASEC	2ª/271ª	Resid. Pulverizado	-	ago/30	IGP-M + 11,00%	6,5%
CRI 16	BARIGUI	1ª/53ª	Corporativo	-	jul/23	IPCA + 10%	8,2%
CRI 17	SCCI	1ª/31ª	Resid. Pulverizado	"AA-" LF Rating	dez/26	IGP-M + 12,00%	8,2%
CRI 18	GAIA SEC	5ª/26ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	jan/33	IGP-M + 8,19%	8,2%
CRI 19	APICE	1ª/6ª	Aluguel Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,43%	1,3%
TOTAL CRIs						Inflação + 9,93% a.a.*	92,9%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	4,9%
TOTAL FIIs						-	4,9%
	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	2,9%
	Provisões						-0,7%
TOTAL						-	100,0%

*Taxa média dos CRI's

**Considerando IR de 22,50%

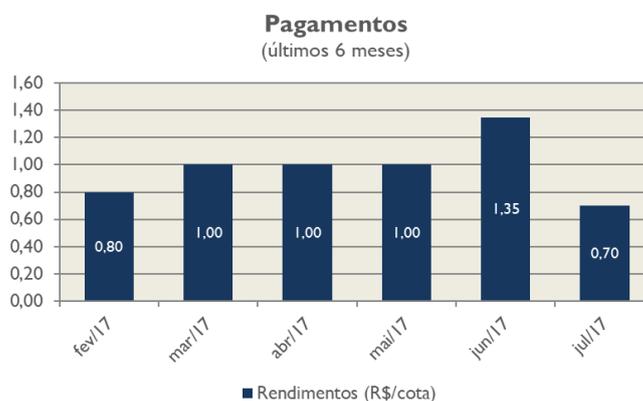
***Taxa média da carteira total considera curvas de juros nominal e real para duration de 3 anos aproximadamente





Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 0,70/cota em rendimentos referentes ao mês de julho (pagos em 14 de agosto). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 7,7% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 109,27. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 11,30/cota, que representa um Dividend Yield de 10,53% considerando a cota média patrimonial do fundo nos últimos doze meses (R\$ 107,35/cota). O fundo distribuiu apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



Quadro Resumo

Mês	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17
BBIMI I	-	-	-	-	-	-
IFIX	4,86%	0,20%	0,15%	1,03%	0,88%	-0,39%
IFICRI - Rio Bravo	4,00%	-1,37%	0,41%	-2,70%	0,39%	1,03%
CDI	0,86%	1,05%	0,79%	0,93%	0,81%	0,80%
Patrimônio (R\$ MM)	112,03	113,07	112,90	111,35	110,54	113,09
Cota Patrimonial (R\$/cota)	108,24	109,24	109,08	107,59	106,81	109,27