



R I O B R A V O

RF Renda Fixa

# BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 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 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.
<b>Rendimentos</b>	Mensal, sem carência		Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar
<b>Taxa de Performance</b>	20% do que exceder o Benchmark		Vila Olímpia - SP CEP 04551-065
<b>Benchmark</b>	IPCA + 6,95% a.a.		Tel: (11) 3509-6600

## Comentários do Gestor

O fundo encerrou o mês de dezembro com 92% de seu patrimônio investido 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.. O restante do patrimônio está aplicado em operações compromissadas “overnight” (8%), 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 e considerando a posição em caixa, de Inflação + 9,44% a.a.<sup>3</sup>.

Durante o mês de dezembro, o fundo adquiriu o CRI I9 (320ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities). A emissão, de agosto de 2013, tem como lastro CCB originada pela Companhia Hipotecária Brasileira – CHB e emitida pela Alphaville Urbanismo S.A.. O CRI tem rating “A-” pela Fitch e possui pagamento de rendimentos semestral até seu vencimento em agosto de 2017. Como garantias, a operação conta com: (i) cessão fiduciária de recebíveis da Alphaville em montante equivalente a 130% do saldo devedor da operação, (ii) regime fiduciário e patrimônio separado e (iii) fundo de despesas inicial de R\$ 50 mil. Além dessa nova operação, o fundo aumentou a exposição no CRI I (CRI Lojas Americanas) de 1,3% em 30 de novembro para 2,5% ao final de dezembro. Desde a última aquisição desse papel, o rating da Lojas Americanas foi reafirmado como “AA-” pela Fitch, devido à expectativa de que a empresa manterá margens operacionais consistentes, boa liquidez e alavancagem. O CRI tem como lastro um contrato de Buit-to-Suit cujo locatário é a Lojas Americanas e tem o imóvel, avaliado em R\$ 150 milhões em 2012, como garantia, montando um LTV de 65% sem assumir valorização do mesmo.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

---

<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>3</sup> 8,93% se excluído o rendimento do CRI 2.

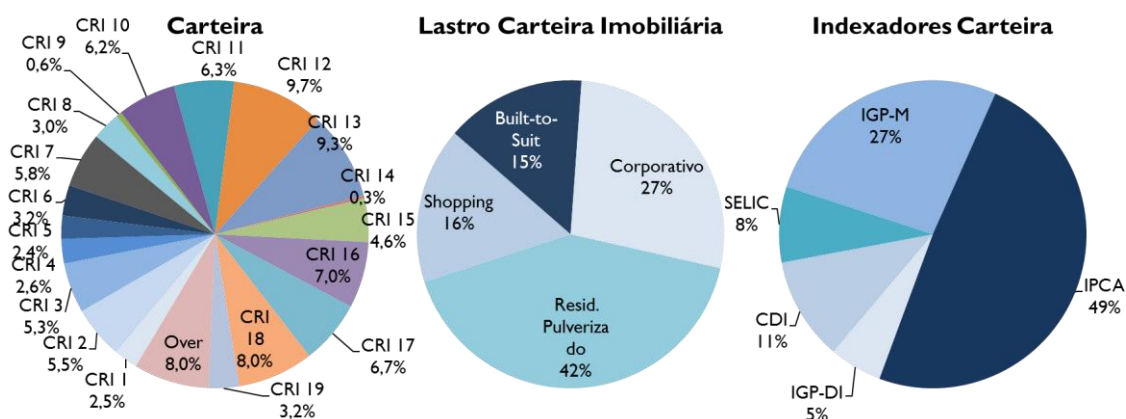
## BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - DEZEMBRO/2016

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	Sep-28	IPCA + 7,63%	2.5%
CRI 2	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	Jul-25	IGP-DI + 9,25%	5.5%
CRI 3	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	Oct-23	IGP-M + 7,30%	5.3%
CRI 4	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	May-23	IPCA + 6,75%	2.6%
CRI 5	BARIGUI	1ª/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	Jan-21	IGP-M + 9,50%	2.4%
CRI 6	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"A-" Fitch	Aug-17	IPCA + 8,15%	3.2%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	Feb-25	IGP-M + 12%	5.8%
CRI 8	HABITASEC	1ª/47ª	Resid. Pulverizado	-	Oct-26	IPCA + 10,40%	3.0%
CRI 9	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	Dec-18	IPCA + 12,50%	0.6%
CRI 10	APICE	1ª/44ª	Resid. Pulverizado	-	Sep-25	IGP-M + 12,00%	6.2%
CRI 11	RB CAPITAL	1ª/108ª	Corporativo	"AA+" Fitch	Sep-25	CDI + 0,15%	6.3%
CRI 12	CIBRASEC	2ª/260ª	Resid. Pulverizado	-	Jan-31	IPCA + 11,35%	9.7%
CRI 13	HABITASEC	1ª/58ª	Resid. Pulverizado	-	Aug-25	IPCA + 12,00%	9.3%
CRI 14	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	Dec-21	IGP-M + 12,00%	0.3%
CRI 15	APICE	1ª/75ª	Corporativo	-	Mar-18	CDI + 2,00%	4.6%
CRI 16	APICE	1ª/74ª	Shopping	"AA" Fitch	Jul-24	IPCA + 9,32%	7.0%
CRI 17	CIBRASEC	2ª/271ª	Resid. Pulverizado	-	Aug-30	IGP-M + 11,00%	6.7%
CRI 18	BARIGUI	1ª/53ª	Corporativo	-	Jul-23	IPCA + 10%	8.0%
CRI 19	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"A-" Fitch	Aug-17	IPCA + 9,69%	3.2%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 9.92% a.a.**	92.0%
TESOURO		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	0.0%
Over							8.0%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 9.44% 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

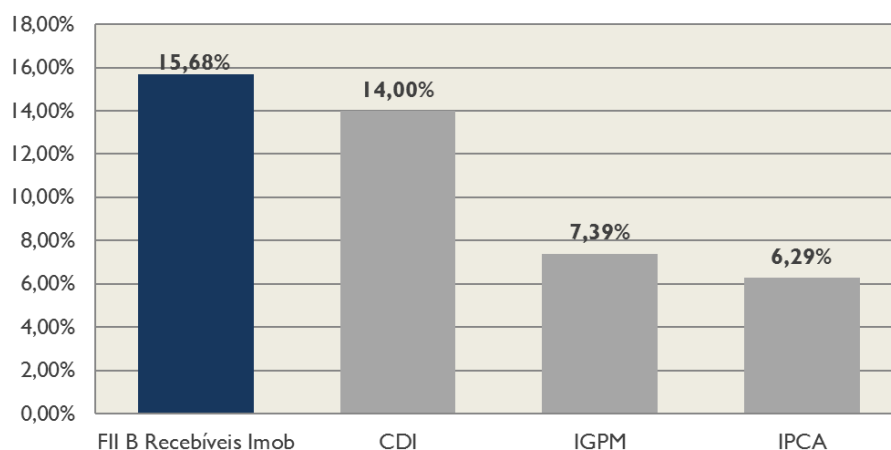


Durante o mês de dezembro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,35%, já considerando os efeitos de marcação a mercado dos ativos.

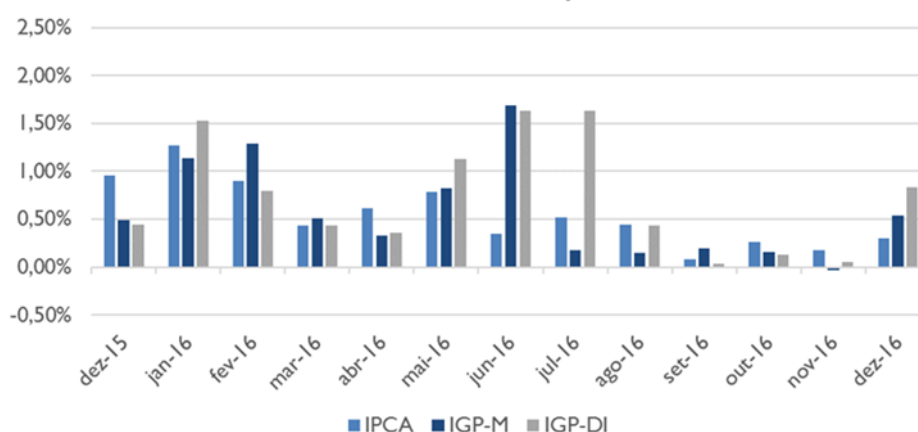
<b>Evolução da Cota</b>	<b>dez/16</b>
Cota no início do período	R\$ 105,65
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 1,43
Rendimentos Distribuídos	<b>-R\$ 1,00</b>
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 106,08

Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e já considerando a provisão do CRI 2 mencionada nos relatórios anteriores, foi de 15,68%, que corresponde a 112,02% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período.

#### Variação - Últimos 12 meses

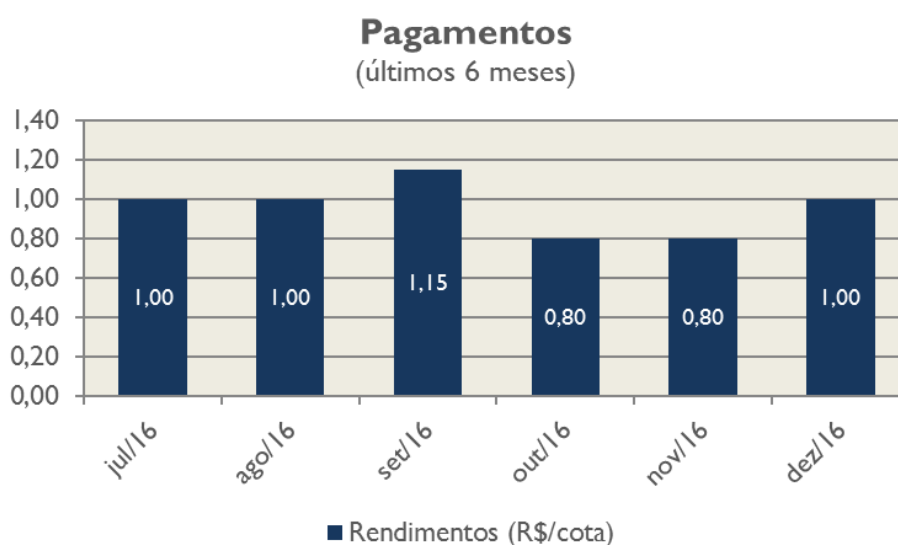


#### Indicadores de Inflação



## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 1,00/cota em rendimentos referentes ao mês de dezembro (pagos em 12 de janeiro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 11,3% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 106,08. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 11,66/cota, que representa um Dividend Yield de 11,01% considerando a cota média patrimonial do fundo nos últimos doze meses (R\$ 105,92 / cota). O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



## Quadro Resumo

<b>Evolução da Cota</b>	<b>Jul/16</b>	<b>Ago/16</b>	<b>Set/16</b>	<b>Out/16</b>	<b>Nov/16</b>	<b>Dez/16</b>
Cota no início do período	R\$ 105,40	R\$ 106,13	R\$ 106,36	R\$ 106,75	R\$ 106,26	R\$ 105,65
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 1,73	R\$ 1,24	R\$ 1,54	R\$ 0,31	R\$ 0,19	R\$ 1,43
Rendimentos Distribuídos	<b>-R\$ 1,00</b>	<b>-R\$ 1,00</b>	<b>-R\$ 1,15</b>	<b>-R\$ 0,80</b>	<b>-R\$ 0,80</b>	<b>-R\$ 1,00</b>
Amortizações	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 106,13	R\$ 106,36	R\$ 106,75	R\$ 106,26	R\$ 105,65	R\$ 106,08