



RF Renda Fixa

# BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 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 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

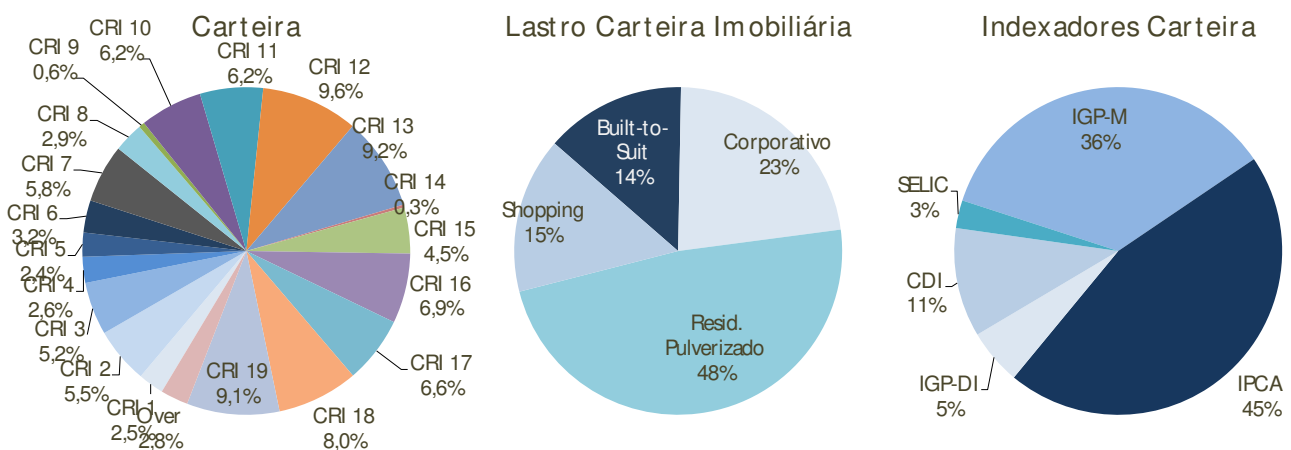
Fundo	BB Recebíveis Imobiliários - FII	Total de Cotas Emitidas	1.035.000
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário	Valor Inicial da Cota	R\$100,00
Público Alvo	Investidores Qualificados	PL na Emissão	R\$ 62,5 milhões
Início	11/09/2014	PL após 2ª Emissão	R\$ 103,3 milhões
2ª Emissão de Cotas	13/08/2015	Liquidez	Negociação em Bolsa
Prazo de Duração	10 anos	Código de Negociação	BBIMI I
Vencimento	11/09/2024	Código ISIN	BRB BIMCTF002
Taxa de Administração	0,85%aa	Administrador	BB Gestão de Recursos DTVM SA.
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%aa		

## Comentários do Gestor

O fundo encerrou o mês de janeiro com 97,2% de seu patrimônio investido em 19 diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação<sup>1</sup> + 9,95% a.a.. O restante do patrimônio está aplicado em operações compromissadas “overnight” (2,8%), 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 + 9,74% a.a..

Durante o mês de janeiro, o fundo adquiriu o CRI 19 (31ª série da 1ª emissão da SCCI). O CRI tem como lastro um Contrato de Financiamento Imobiliário - CFI emitido pela Ginco Urbanismo Ltda junto à Domus Companhia Hipotecária. Em garantia ao seu adimplemento, o CFI conta com a cessão fiduciária de recebíveis provenientes da venda de lotes de quatro condomínios residenciais horizontais fechados, todos desenvolvidos pela Ginco e localizados em Cuiabá – MT, além de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de 70% das quotas das SPEs desenvolvedoras dos empreendimentos-lastro, fundo de reserva de 2 PMTs durante todo o prazo da emissão e fiança dos sócios pessoas físicas da Ginco. Além disso, até que a carteira de direitos creditórios esteja totalmente aderente aos critérios de elegibilidade pré-definidos, a operação conta com a promessa de cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da venda do estoque atual dos quatro empreendimentos.

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.

## BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FI - JANEIRO/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%	5,5%
CRI 3	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IGP-M + 7,30%	5,2%
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%	2,4%
CRI 6	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"A-" Fitch	ago/17	IPCA + 9,24%	3,2%
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%	2,9%
CRI 9	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez/18	IPCA + 12,50%	0,6%
CRI 10	APICE	1ª/44ª	Resid. Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	6,2%
CRI 11	RB CAPITAL	1ª/108ª	Corporativo	"AA+" Fitch	set/25	CDI + 0,15%	6,2%
CRI 12	CIBRASEC	2ª/260ª	Resid. Pulverizado	-	jan/31	IPCA + 11,35%	9,6%
CRI 13	HABITASEC	1ª/58ª	Resid. Pulverizado	-	ago/25	IPCA + 12,00%	9,2%
CRI 14	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez/21	IGP-M + 12,00%	0,3%
CRI 15	APICE	1ª/75ª	Corporativo	-	mar/18	CDI + 2,00%	4,5%
CRI 16	APICE	1ª/74ª	Shopping	"AA" Fitch	jul/24	IPCA + 9,32%	6,9%
CRI 17	CIBRASEC	2ª/271ª	Resid. Pulverizado	-	ago/30	IGP-M + 11,00%	6,6%
CRI 18	BARIGUI	1ª/53ª	Corporativo	-	jul/23	IPCA + 10%	8,0%
CRI 19	SCCI	1ª/31ª	Resid. Pulverizado	"AA-" LF Rating	dez/26	IGP-M + 12,00%	9,1%
TOTAL CRIs						Inflação + 9,95% a.a.*	97,2%
TESOURO		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	4,0%
Provisões							-1,3%
TOTAL						Inflação + 9,74% a.a.***	100,0%

\*Taxa média dos CRI's

\*\*Considerando IR de 22,50%

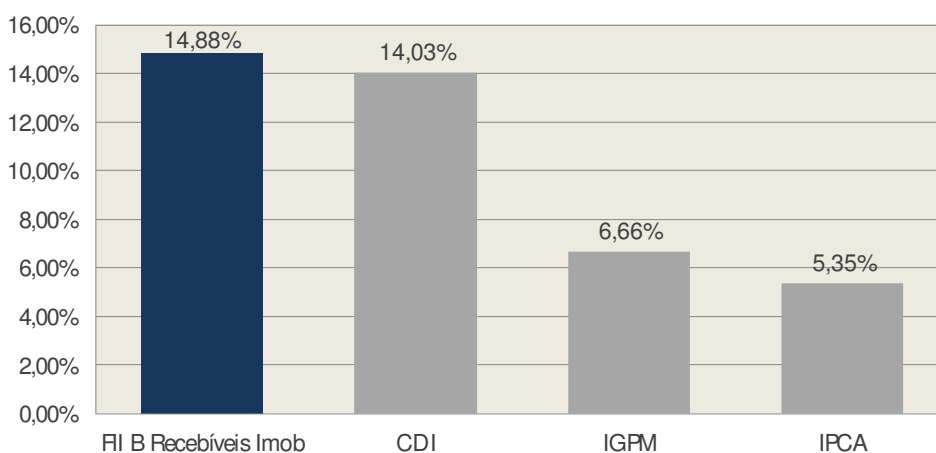
\*\*\*Taxa média da carteira total considera a curvas de juros nominal e real para duration de 3 anos aproximadamente

Durante o mês de janeiro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,43%, já considerando os efeitos de marcação a mercado dos ativos.

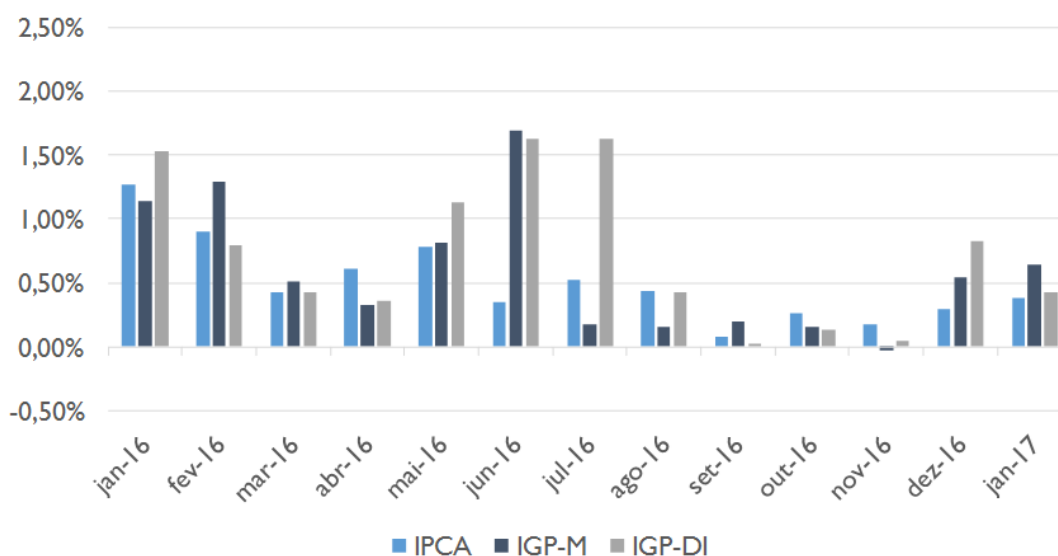
Evolução da Cota	jan/17
Cota no início do período	R\$ 106,08
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 1,52
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,70
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 106,89

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 14,88%, que corresponde a 106,04% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período. A rentabilidade do fundo equivale, nos últimos 12 meses, a IPCA+9,04%

Variação - Últimos 12 meses

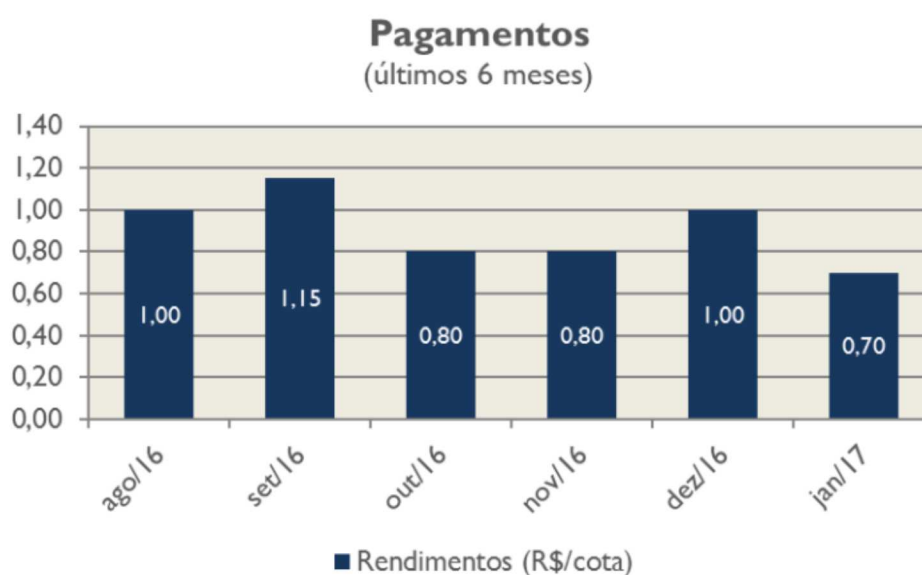


Indicadores de Inflação



## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 0,70/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro (pagos em 14 de fevereiro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 7,9% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 106,89. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 11,61/cota, que representa um Dividend Yield de 10,93% considerando a cota média patrimonial do fundo nos últimos doze meses (R\$ 106,18 / cota). O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



## Quadro Resumo

Mês	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17
BBIM11	-	-	-	-	-	-
IFIX	1,84%	2,77%	3,80%	-2,55%	1,47%	3,76%
IFCRI - Rio Bravo	3,15%	2,97%	2,85%	-0,03%	1,53%	0,09%
CDI	1,21%	1,11%	1,05%	1,04%	1,12%	1,08%
Patrimônio (R\$ MM)	110,09	110,49	109,98	109,35	109,79	110,64
Cota Patrimonial (R\$/cota)	106,36	106,75	106,26	105,65	106,08	106,89