



R I O B R A V O



relatório mensal

BB Recebíveis Imobiliários
Fundo de Investimento
Imobiliário – FII

Setembro 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 setembro com 96% de seu patrimônio investido ativos imobiliários, sendo 58% em 13 (treze) diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação¹ + 9,71% a.a. e 38% em LCIs. A alocação em LCIs será gradativamente reduzida à medida em que a prospecção e análise das operações de CRI forem liquidadas.

Neste mês foram alocados 15% da carteira em dois novos CRIs, um deles foi emitido pela securitizadora RB Capital (representado pelo CRI 12 na tabela abaixo) com lastro em compromisso de compra e venda de imóveis firmado entre empresas controladas pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Fiadora) ('AA+(bra)' Fitch). O imóvel objeto da aquisição é o Galleria Shopping, localizado em Campinas (SP). A operação possui prazo de 10 anos, *duration* de 90 meses e taxa de remuneração atrelada ao CDI + 0,15% a.a.. Esses CRIs realizarão pagamentos de juros mensais aos investidores, sem carência, com amortização programada do principal em 72 parcelas mensais a partir do 49º mês (em outubro de 2019).

Como garantia, a operação conta, principalmente, com a fiança prestada pela Iguatemi, com a alienação fiduciária do empreendimento e com a cessão fiduciária da receita de locação mínima e do percentual de vendas, assim como com as receitas de estacionamento. A operação também conta com um fundo de reserva em um montante equivalente ao valor das próximas três amortizações programadas do CRI.

A outra alocação se deu no CRI emitido pela Cibrasec (CRI 13 na tabela) provenientes da comercialização do loteamento residencial aberto denominado Jardim Europa, localizado na cidade de Santa Helena – GO que teve a obra entregue até a data de publicação deste relatório. O lastro da operação será formado por 60% do fluxo dos 384 contratos o que, a valor presente, monta um volume da emissão de R\$ 12,8 milhões.

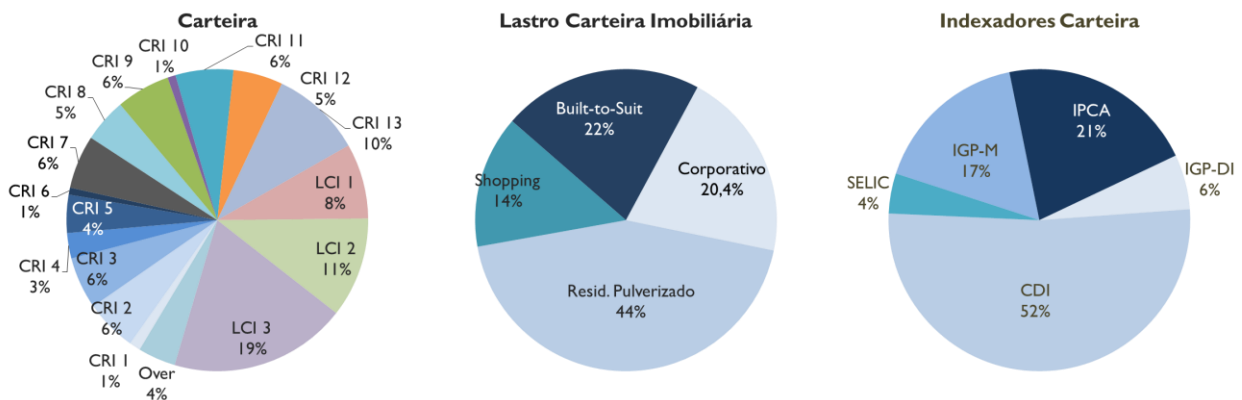
Além disso, a operação contará com a cessão fiduciária dos 40% restantes do fluxo destes contratos, além do fluxo integral de 161 contratos originalmente reprovados nos critérios de elegibilidade da operação.

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.

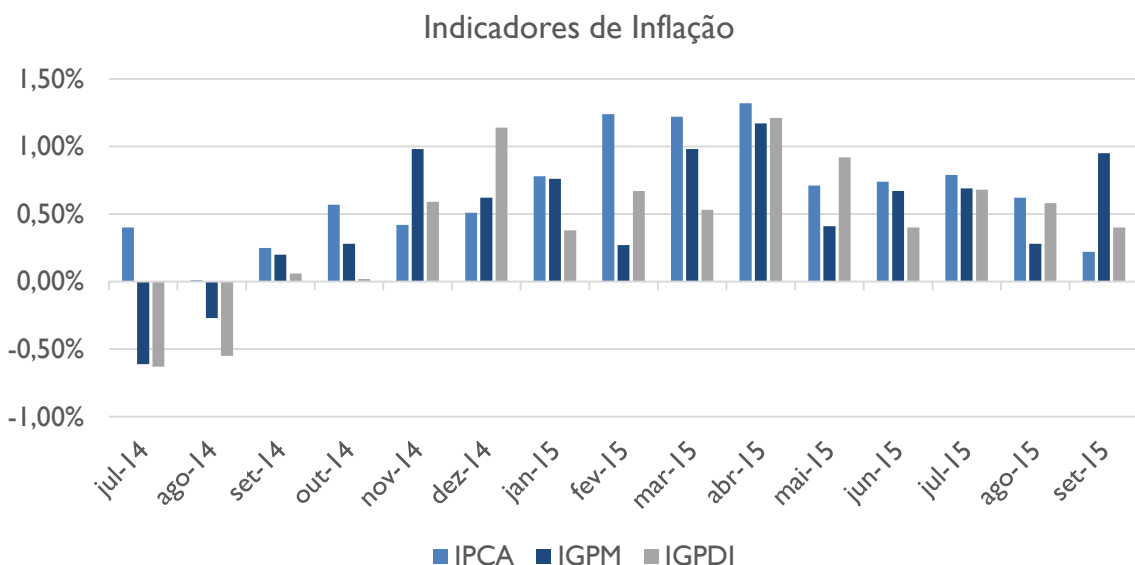


O saldo devedor da carteira aprovada (100% dos 384 contratos) monta a R\$ 21,5 milhões, enquanto o da carteira reprovada (100% do 161 contratos) monta a R\$ 8,6 milhões, somando um total de R\$ 30,1 milhões de carteira para um CRI de R\$ 12,8 milhões (collateral total de 234%). Este CRI tem remuneração de IPCA + 10,50% a.a., um prazo estimado de 5,3 anos e *duration* de 2,6 anos.

A carteira, ao final de setembro/15, estava dividida conforme os gráficos abaixo:



No mês, foram distribuídos R\$ 0,50/cota para os cotistas, o que representa yield de 0,49% a.m. (6,00% a.a.) sobre a cota patrimonial ao final de setembro (R\$ 99,90/cota). O fundo distribui somente o resultado efetivamente convertido em caixa a cada semestre.



CARTEIRA - SETEMBRO/15
BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% 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%	5,5%
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 + 6,00%	2,7%
CRI 5	BARIGUI	1ª/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan-21	IGP-M + 9,85%	4,1%
CRI 6	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"A-" Fitch	ago-17	IPCA + 8,15%	0,7%
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%	4,7%
CRI 9	BRAZILIAN SEC	1ª/356ª	Corporativo	"A" Fitch	nov-16	CDI + 1,40%	5,8%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	jun-18	IPCA + 12,50%	0,9%
CRI 11	APICE	1ª/44ª	Resid. Pulverizado	-	set-25	IGP-M + 12,00%	6,2%
CRI 12	RB CAPITAL	1ª/108ª	Corporativo	-	set-25	CDI + 0,15%	5,3%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/260ª	Resid. Pulverizado	-	jan-31	IPCA + 10,50%	9,7%
TOTAL CRI						Inflação + 9,71% a.a. **	58%
LCI 1	CEF	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	mai-16	91,0% CDI	8,1%
LCI 2	CEF	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	out-15	90% CDI	10,7%
LCI 3	ABC	-	Crédito Imobiliário	"AA" S&P	fev-16	90% CDI	19,0%
Over	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic*	4,0%
TOTAL						Inflação + 8,40% a.a. **	100,0%

*Considerando IR de 22,50%

**Taxa média dos CRI's

***Taxa média carteira total considera SELIC/CDI atual

No dia 18 de setembro de 2015 a administradora do Fundo publicou fato relevante informando que, os titulares dos CRI da 7ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora aprovou o vencimento antecipado dos CRI, em virtude da não recomposição do fundo de reserva pelos devedores da operação. A securitizadora foi autorizada a utilizar todos os recursos disponíveis no patrimônio separado dos CRI, inclusive, o Fundo de Reserva, para arcar com todos os custos e despesas necessários para adimplir as obrigações dos CRI e os encargos e despesas para execução das garantias da operação.

Os CRI contam com as seguintes garantias:

- a) a alienação fiduciária do imóvel matriculado sob nº 91.264 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí-RS (Shopping Gravataí);
- b) alienação fiduciária de fração ideal de 30% do imóvel matriculado sob nº 33.058 do Cartório do Registro de Imóveis de Lajeado-RS (Shopping Lajeado);
- c) alienação fiduciária de cotas da Gravataí Shop Investimentos e Participações Ltda.;



- d) alienação fiduciária da totalidade das cotas da M Ásia Participações Ltda, com sede na Av. Nilo Peçanha 900, conjunto 203, bairro Boa Vista, Porto Alegre – RS, empresa proprietária da fração ideal de 30% do Shopping Lajeado, mencionado no item (b) acima;
- e) alienação fiduciária da totalidade das cotas da M África Participações Ltda, com sede na Av. Nilo Peçanha 900, conjunto 203, bairro Boa Vista, Porto Alegre – RS, empresa proprietária da fração ideal de 30% do Shopping Lajeado, mencionado no item (b) acima;
- f) aval de Lorival Rodrigues, Tânia Regina Santiago Rodrigues, Cyro Santiago Rodrigues, M/Invest Planejamento e Administração de Shopping Center Ltda. e Magazine Incorporações Ltda;
- g) Fundo de Reserva, que, ao final de setembro montava a R\$ 2,5 milhões;
- h) Cessão fiduciária de recebíveis locatícios do Shopping Gravataí; e
- i) Cessão Fiduciária da conta corrente na qual são depositados os valores referente a determinados recebíveis do Shopping Lajeado, de titularidade da M Ásia, conforme detalhado nos documentos da operação.

A AGE dos titulares do CRI aprovou ainda a contratação de assessor legal para auxiliar a securitizadora com relação a todos os procedimentos juridicamente necessários visando a preservação do patrimônio separado dos CRI. A gestora já está tomando todas as providências cabíveis para resguardar os interesses do Fundo e de seus cotistas nesse caso.

Distribuições

Mês	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
Rendimentos (R\$/cota)	0,85	0,92	1,05	0,70	0,63	0,50
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)	10,2%	11,0%	12,6%	8,4%	7,5%	6,0%
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor patrimonial da cota ao fim do mês)	10,2%	11,1%	12,6%	8,3%	7,5%	6,0%

*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês

Quadro Resumo

Mês	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
BBIM I I	-	-	-	-	-	-
IFIX	3,71%	1,43%	3,03%	0,68%	-0,82%	-3,98%
CDI	0,95%	0,98%	1,07%	1,18%	1,11%	1,11%
Patrimônio (R\$ MM)	62,2	62,4	62,7	63,2	103,0	103,4
Cota Patrimonial (R\$/cota)	99,53	99,82	100,36	101,09	99,56	99,90
Rendimentos (R\$/cota)	0,85	0,92	1,05	0,70	0,63	0,50