



R I O B R A V O



relatório mensal

BB Recebíveis Imobiliários
Fundo de Investimento
Imobiliário – FII

Abril 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, subscrito essencialmente por investidores institucionais.

As cotas do Fundo foram distribuídas a mercado por meio de oferta pública de esforços restritos, direcionada para investidores institucionais e estão registradas em bolsa, sob o código BBIM11. A negociação das cotas encontra-se bloqueada até setembro de 20157, conforme definido na documentação da oferta. 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 iniciaram em setembro de 2017. O pagamento de rendimentos é mensal, sem carência.

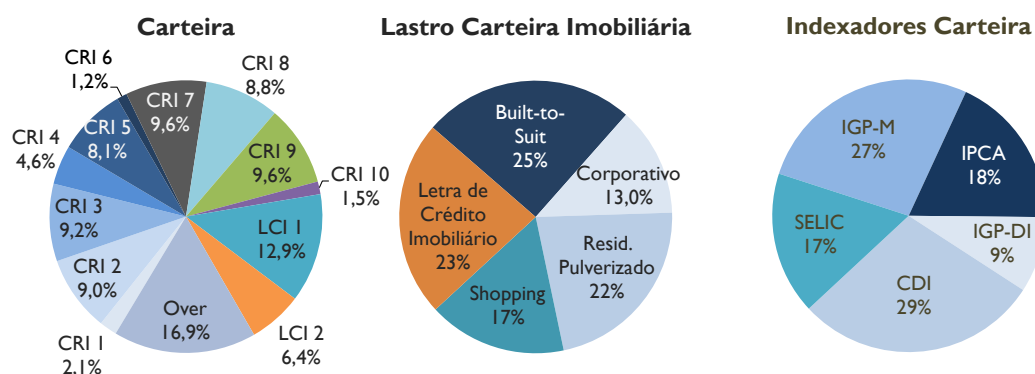
Características

Fundo	BB Recebíveis Imobiliários - FII	Cotas Emitidas	625.000
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	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 abril com 63,8% de seu patrimônio investido em 10 (dez) diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação¹ + 8,94% a.a.. A parcela da carteira ainda não alocada em CRI está, majoritariamente, aplicada em LCIs². A alocação em LCIs será gradativamente reduzida à medida em que as operações de CRI em prospecção e análise forem liquidadas. Para o próximo bimestre, está programada a liquidação de uma operação, que deve elevar a alocação do fundo em CRIs para cerca de 73%. A carteira está dividida conforme os gráficos abaixo:



Durante o mês de abril/15, a cota patrimonial do fundo apresentou variação bruta (antes da distribuição de rendimentos) de 0,80%. O melhor retrato da rentabilidade da carteira no presente momento se dá pela análise dos rendimentos nominais líquidos incorridos no mês (no quadro Evolução da Cota a seguir). No mês foram distribuídos R\$ 0,85 por cota, o que representa yield de 0,85% a.m. (10,2% a.a.) sobre a cota patrimonial ao final de abril. O Fundo distribui somente os rendimentos provenientes de juros e atualização monetária efetivamente convertidos em caixa a cada semestre (no mínimo, 95% de tais rendimentos). Os rendimentos incorridos mas ainda não convertidos em caixa, são incorporados ao valor da cota patrimonial, conforme demonstrado abaixo:

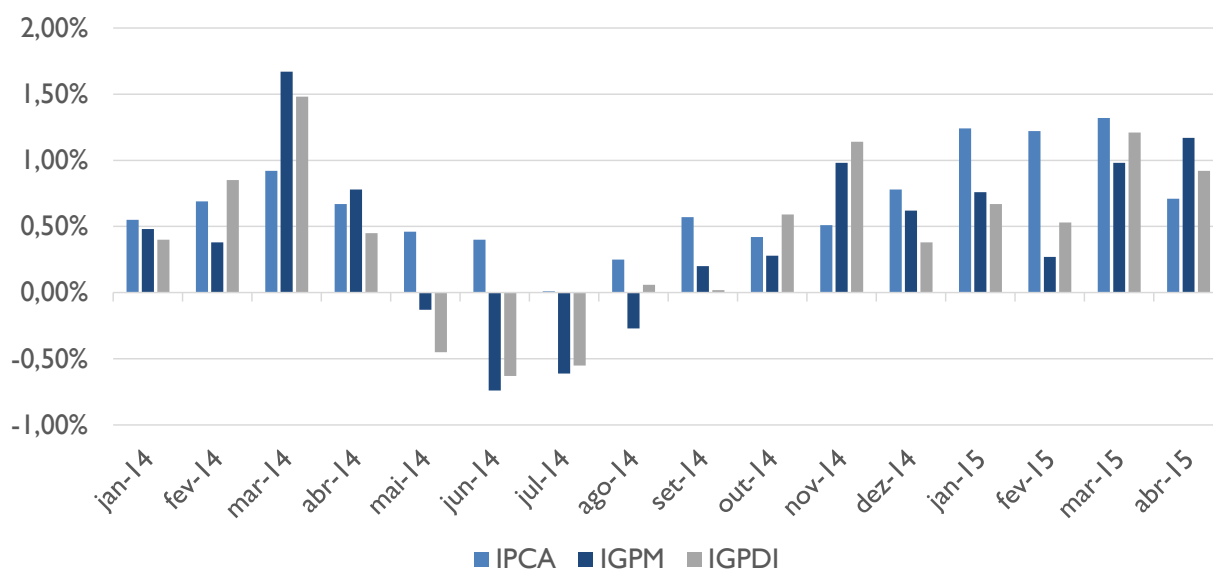
¹ O fundo investe em CRI's indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura "Inflação" para abranger os dois índices.

² Letra de Crédito Imobiliário é um título de renda fixa emitido por instituições financeiras com base na carteira de crédito imobiliário destas instituições.



Evolução da Cota	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15
Cota Início	99,01	99,17	99,43	99,59
Rendimentos Incorridos no mês	0,87	0,76	0,91	0,80
Rendimentos Distribuídos	-0,70	-0,50	-0,75	-0,85
Amortizações	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Iniciais do Fundo	0,00	0,00	0,00	0,00
Cota Final	99,17	99,43	99,59	99,53

Indicadores de Inflação



CARTEIRA - ABRIL/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%	2,1%
CRI 2	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul-25	IGP-DI + 9,25%	9,0%
CRI 3	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out-23	IGP-M + 7,30%	9,2%
CRI 4	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai-23	IPCA + 6,00%	4,6%
CRI 5	BARIGUI	1ª/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan-21	IGP-M + 9,50%	8,1%
CRI 6	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"A-" Fitch	ago-17	IPCA + 8,38%	1,2%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	9,6%
CRI 8	HABITASEC	1ª/47ª	Resid. Pulverizado	-	out-26	IPCA + 10,40%	8,9%
CRI 9	BRAZILIAN SEC	1ª/356ª	Corporativo	"A" Fitch	nov-16	CDI + 1,40%	9,6%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	jun-18	IPCA + 10,50%	1,5%
LCI 1	Santander	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	mai-15	90,0% CDI	12,9%
LCI 2	CEF	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	mar-16	91,0% CDI	6,4%
Over	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic*	16,9%
TOTAL						Inflação + 8,94% a.a.**	100%

*Considerando IR de 22,50%

**Taxa média dos CRI's



No mês de abril, foram alocados R\$ 920 mil na 219ª série da 2ª emissão da Cibrasec. A operação tem como lastro original debênture imobiliária emitida pela Construtora Colmeia que, por sua vez, é lastreada pela cessão fiduciária do fluxo de dividendos de cinco SPEs do grupo, desenvolvedoras, cada uma, de um empreendimento imobiliário. Os empreendimentos envolvidos na operação estão localizados em Natal/RN (1 comercial e 2 residenciais), Fortaleza/CE (1 residencial), Campinas/SP (1 residencial). A emissão foi concluída em julho/14, em volume de R\$ 25 milhões. O CRI tem prazo de 48 meses e conta com taxa de remuneração de IPCA + 10,50%. A remuneração e amortização são pagas trimestralmente, sem carência, à medida em que os dividendos das SPEs desenvolvedoras dos cinco empreendimentos são pagos. A cessão fiduciária dos dividendos das SPEs representava na emissão, a valor presente, razão de sobrecolateralização de 260% do saldo devedor da operação na emissão. Ao final de março, esta razão estava em cerca de 315%. Além disso, a estrutura do CRI conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária das cotas das cinco SPEs desenvolvedoras dos empreendimentos; fundo de reserva de R\$ 2,25 milhões; fiança dos sócios da construtora e alienação fiduciária das ações da companhia; garantia real imobiliária em valor de R\$ 5 milhões; fiança bancária do Bic Banco no valor de R\$ 8,6 milhões (renovável a cada 12 meses em montante suficiente para garantir a necessidade de aporte da construtora nos empreendimentos).

Distribuições

No dia 15 de maio foram pagos rendimentos no valor total de R\$ 0,85/cota, referentes a abril/15, o que resulta em um Dividend Yield anualizado de 10,2% a.a., considerando-se o valor patrimonial da cota ao fim do mês de abril, R\$ 99,43. A evolução do yield reflete o aumento substancial da parcela do fundo alocada em CRI e, conseqüentemente, redução da posição de LCIs na carteira do fundo. Além de apresentarem uma taxa de retorno menor, os rendimentos das LCIs ainda não haviam sido convertidos em caixa, portanto, estavam incorporados no valor patrimonial da cota.

Mês	nov/14	dez/14	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15
Rendimentos (R\$/cota)	0,23	0,83	0,70	0,50	0,75	0,85
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)	2,8%	10,0%	8,4%	6,0%	9,0%	10,2%
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor patrimonial da cota ao fim do mês)	2,8%	10,1%	8,5%	6,0%	9,0%	10,2%

*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês



Quadro Resumo

Mês	nov/14	dez/14	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15
BBIMI I	-	-	-	-	-	-
IFIX	-2,92%	-1,84%	2,69%	-0,22%	-1,61%	3,71%
CDI	0,84%	0,96%	0,93%	0,82%	1,04%	0,95%
Patrimônio (R\$ MM)	61,9	61,9	62,0	62,1	62,2	62,2
Cota Patrimonial (R\$/cota)	99,12	99,01	99,17	99,43	99,59	99,53
Rendimentos (R\$/cota)	0,23	0,83	0,70	0,50	0,75	0,85