



R I O B R A V O



relatório mensal

BB Recebíveis Imobiliários  
Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII

Fevereiro 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.

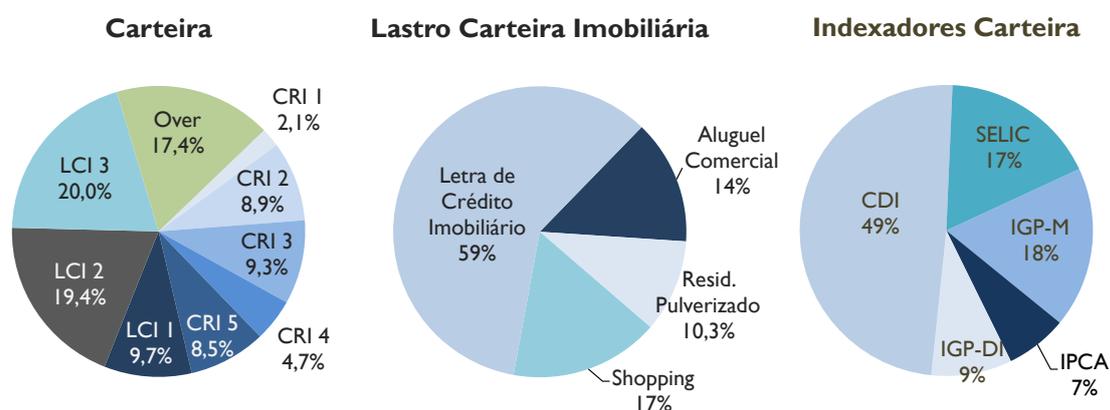
As cotas do Fundo foram distribuídas a mercado por meio de oferta pública de esforços restritos, direcionada para investidores institucionais e estão registradas em bolsa, sob o código BBIM11. A negociação das cotas encontra-se bloqueada até setembro de 20157, conforme definido na documentação da oferta.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

<b>Fundo</b>	BB Recebíveis Imobiliários - FII	<b>Cotas Emitidas</b>	625.000
<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>Liquidez</b>	Negociação em Bolsa
<b>Prazo de Duração</b>	10 anos	<b>Código de Negociação</b>	BBIM11
<b>Vencimento</b>	11/09/2024	<b>Código ISIN</b>	BRBBIMCTF002
<b>Taxa de Administração</b>	0,85% a.a.	<b>Administrador</b>	BB Gestão de Recursos DTVM Ltda
<b>Amortização</b>	8 parcelas anuais iguais, iniciando-se 2 anos após a data da 1ª integralização	<b>Gestor</b>	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600
<b>Rendimentos</b>	Mensal, sem carência		
<b>Taxa de Performance</b>	20% do que exceder o Benchmark		
<b>Benchmark</b>	IPCA + 6,95% a.a.		

## Comentários do Gestor

O fundo encerrou o mês de fevereiro com 33,6% de seu patrimônio investido em 5 (cinco) diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação<sup>1</sup> + 8,20% a.a.. A parcela da carteira ainda não alocada em CRI está, majoritariamente, aplicada em LCIs<sup>2</sup>. A alocação em LCIs será gradativamente reduzida à medida em que as operações de CRI em prospecção e análise forem liquidadas. Para o início de março, está programada a liquidação de duas operações, que devem elevar a alocação do fundo em CRIs para cerca de 45%. A carteira está dividida conforme os gráficos abaixo:



Durante o mês de fevereiro/15, a cota patrimonial do fundo apresentou variação bruta (antes da distribuição de rendimentos) de 0,77%. 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\$ 0,50 por cota, o que representa yield de 0,50% a.m. (6,03% a.a.) sobre a cota patrimonial ao final de fevereiro. 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:

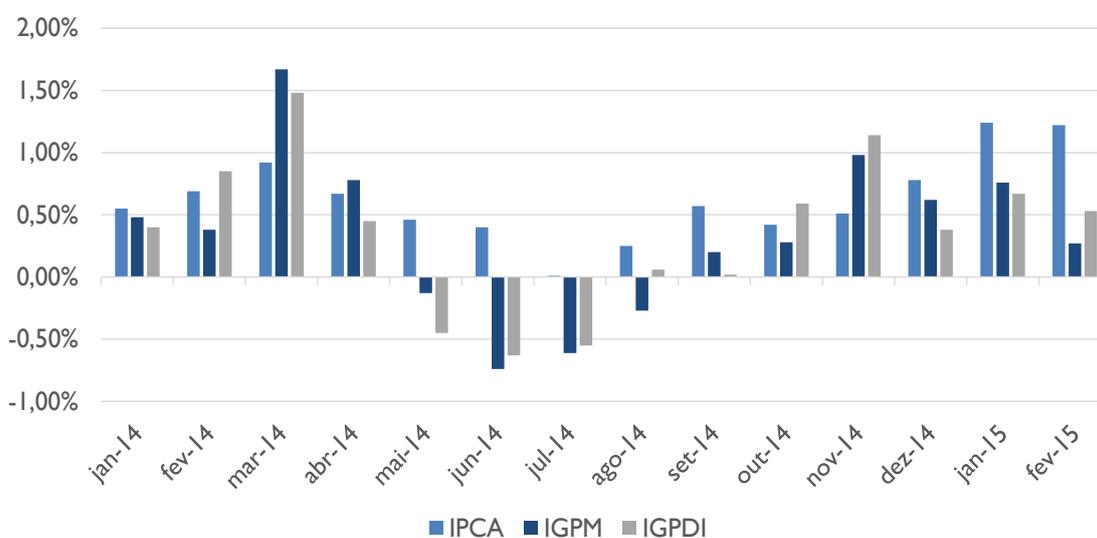
<sup>1</sup> O fundo investe em CRI's indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura "Inflação" para abranger os dois índices.

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



<b>Evolução da Cota</b>	<b>fev/15</b>
<b>Cota em 31/10/2014</b>	<b>99,17</b>
<b>Rendimentos Incorridos no mês</b>	<b>0,76</b>
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>-0,50</b>
<b>Amortizações</b>	<b>0,00</b>
<b>Despesas Iniciais do Fundo</b>	<b>0,00</b>
<b>Cota em 30/11/2014</b>	<b>99,43</b>

### Indicadores de Inflação



### CARTEIRA - FEVEREIRO/14 BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

<b>Ativo</b>	<b>Emissor</b>	<b>Emissão/Série</b>	<b>Lastro</b>	<b>Rating</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Taxa</b>	<b>% Fundo</b>
CRI 1	BRASIL PLURAL	1º/4ª	Aluguel Comercial	"AA-" Fitch	set-28	IPCA + 7,55%	2,1%
CRI 2	APICE	1º/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul-25	IGP-DI + 9,25%	8,9%
CRI 3	BARIGUI	1º/8ª	Aluguel Comercial	-	out-23	IGP-M + 7,30%	9,3%
CRI 4	RB CAPITAL	1º/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai-23	IPCA + 6,00%	4,7%
CRI 5	BARIGUI	1º/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan-21	IGP-M + 9,50%	8,5%
LCI 1	Banco ABC	-	Crédito Imobiliário	"AA" S&P	abr-15	93,5% CDI	9,7%
LCI 2	Santander	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	mar-15	92,0% CDI	19,4%
LCI 3	CEF	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	set-15	93,0% CDI	20,0%
Over	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic*	17,4%
<b>TOTAL</b>						<b>Inflação + 8,20% a.a.**</b>	<b>100%</b>

\*Considerando IR de 22,50%

\*\*Taxa média dos CRI's



## Distribuições

No dia 9 de março foram pagos rendimentos no valor total de R\$ 0,50/cota, referentes a fevereiro/15, o que resulta em um Dividend Yield anualizado de 6,03% a.a., considerando-se o valor patrimonial da cota ao fim do mês de fevereiro, R\$ 99,43. Esse yield é influenciado pelo fato de o fundo encontrar-se com parte substancial de sua carteira ainda alocado em LCIs, cujos rendimentos não foram distribuídos, mas sim incorporados ao valor patrimonial da cota, por ainda não terem sido convertidos em caixa.

Mês	out/14	nov/14	dez/14	jan/15	fev/15
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,29	0,23	0,83	0,70	0,50
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)	3,5%	2,8%	10,0%	8,4%	6,0%
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor patrimonial da cota ao fim do mês)	3,5%	2,8%	10,1%	8,5%	6,0%

\*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês

## Quadro Resumo

Mês	out/14	nov/14	dez/14	jan/15	fev/15
<b>BBIM I I</b>	-	-	-	-	-
<b>IFIX</b>	-1,34%	-2,92%	-1,84%	2,69%	-0,22%
<b>CDI</b>	0,94%	0,84%	0,96%	0,93%	0,82%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	61,7	61,9	61,9	62,0	62,1
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	98,64	99,12	99,01	99,17	99,43
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,29	0,23	0,83	0,70	0,50