



R I O B R A V O



relatório mensal

BB Recebíveis Imobiliários  
Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII

Junho 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 foi subscrito essencialmente por investidores institucionais.

A primeira emissão de cotas do Fundo foi distribuída a mercado por meio de oferta pública de esforços restritos, direcionada para investidores institucionais. As cotas estão registradas em bolsa, sob o código BBIMI1. A negociação das cotas encontra-se bloqueada até setembro de 2015, 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>	BBIMI1
<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 junho com 73,0% de seu patrimônio investido em 11 (onze) diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação<sup>1</sup> + 9,42% 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.

No mês de junho foi liquidada a compra de um novo CRI, de emissão da Ápice Securitizadora, com lastro em recebíveis imobiliários do loteamento Cidade Universitária desenvolvido pela Excelso Construtora (CRI 11 nas referências gráficas e tabelas a seguir). A operação é lastreada na cessão fracionária de 80 % do fluxo de recebíveis de 253 contratos decorrentes da venda de lotes do empreendimento Cidade Universitária, localizado na cidade de São João Del Rei/ MG. A operação terá prazo total de 126 meses, com *duration* de 62 meses e taxa de remuneração de IGP-M + 12% a.a., sendo o pagamento de juros e amortização mensal e sem carência. O CRI conta com as seguintes garantias: overcollateral de 25%; coobrigação da Excelso e fiança dos sócios; fundo de obras no valor equivalente a 110% do valor necessário para a conclusão das obras do empreendimento; hipoteca dos lotes; e fundo de reserva de uma mensalidade do CRI.

Durante o último trimestre, mudanças introduzidas pelo CMN nas regras de alocação de recursos de poupança e lastro de LCI por parte de instituições bancárias devem elevar o fluxo de operações de CRI distribuídas em mercado de capitais. De fato, já se observa maior fluxo de operações desde a publicação dessas medidas.

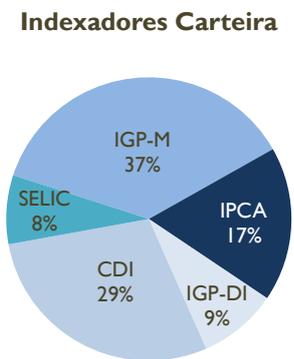
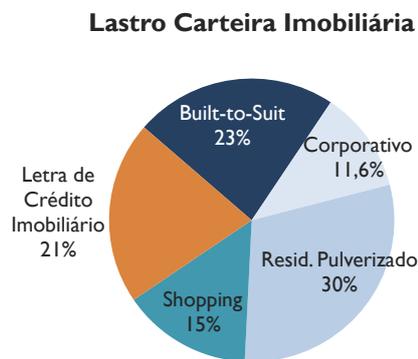
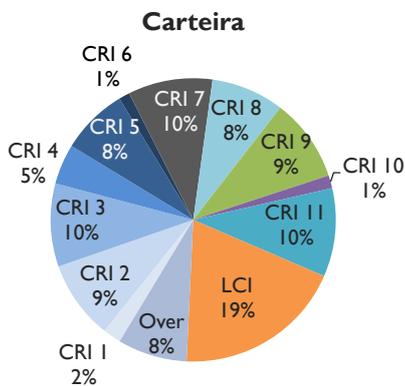
A equipe de gestão trabalha na análise de duas novas operações de CRI, com liquidação prevista para julho o que, se efetivamente concluído elevará a alocação do patrimônio atual do fundo em CRIs para cerca de 95%.

A carteira, ao final de junho, estava dividida conforme os gráficos abaixo:

---

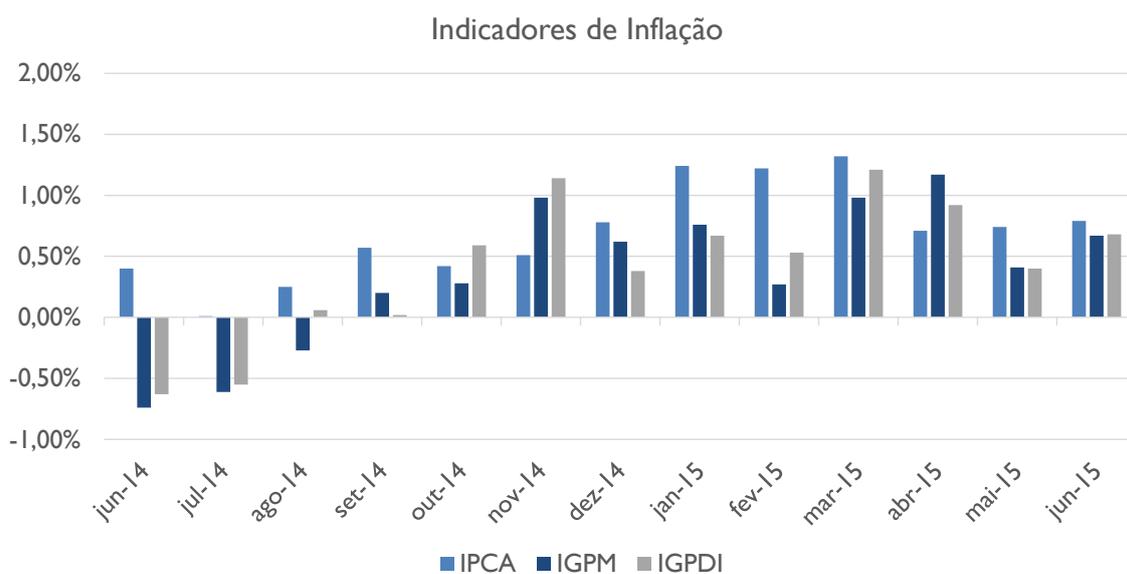
<sup>1</sup> O fundo investe em CRIs indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura “Inflação” para abranger os dois índices.

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



Durante o mês de junho/15, a cota patrimonial do fundo apresentou variação bruta (antes da distribuição de rendimentos) de 1,59%, o que equivale a 149% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período, que foi de 1,06%. O resultado apurado mas ainda não convertido em caixa, é incorporado ao valor da cota patrimonial, conforme demonstrado abaixo:

<b>Evolução da Cota</b>	<b>jun/15</b>
<b>Cota Início</b>	99,82
<b>Resultado no mês</b>	1,59
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	-1,05
<b>Amortizações</b>	0,00
<b>Despesas Iniciais do Fundo</b>	0,00
<b>Cota Final</b>	<b>100,36</b>



CARTEIRA - JUNHO/15  
BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1 <sup>ª</sup> /4 <sup>ª</sup>	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set-28	IPCA + 7,55%	2%
CRI 2	APICE	1 <sup>ª</sup> /7 <sup>ª</sup>	Shopping	"A" Liberum	jul-25	IGP-DI + 9,25%	9%
CRI 3	BARIGUI	1 <sup>ª</sup> /8 <sup>ª</sup>	Built-to-Suit	-	out-23	IGP-M + 7,30%	9%
CRI 4	RB CAPITAL	1 <sup>ª</sup> /96 <sup>ª</sup>	Shopping	"A" Fitch	mai-23	IPCA + 6,00%	5%
CRI 5	BARIGUI	1 <sup>ª</sup> /21 <sup>ª</sup>	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan-21	IGP-M + 9,85%	8%
CRI 6	BRAZILIAN SEC	1 <sup>ª</sup> /320 <sup>ª</sup>	Corporativo	"A-" Fitch	ago-17	IPCA + 8,15%	1%
CRI 7	CIBRASEC	2 <sup>ª</sup> /238 <sup>ª</sup>	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	10%
CRI 8	HABITASEC	1 <sup>ª</sup> /47 <sup>ª</sup>	Resid. Pulverizado	-	out-26	IPCA + 10,40%	8%
CRI 9	BRAZILIAN SEC	1 <sup>ª</sup> /356 <sup>ª</sup>	Corporativo	"A" Fitch	nov-16	CDI + 1,40%	9%
CRI 10	CIBRASEC	2 <sup>ª</sup> /219 <sup>ª</sup>	Resid. Pulverizado	-	jun-18	IPCA + 12,50%	1%
CRI 11	APICE	1 <sup>ª</sup> /44 <sup>ª</sup>	Resid. Pulverizado	-	set-25	IGP-M + 12,00%	10%
LCI	CEF	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	mar-16	91,0% CDI	19%
Over	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic*	8%
<b>TOTAL</b>						<b>Inflação + 9,42% a.a.**</b>	<b>100%</b>

\*Considerando IR de 22,50%

\*\*Taxa média dos CRI's

## Distribuições

No dia 10 de julho foram pagos rendimentos no valor total de R\$ 1,05/cota, referentes a junho/15, o que representa yield de 1,05% a.m. (12,6% a.a.) sobre a cota patrimonial ao final de junho (R\$ 100,36/cota). O Fundo distribui somente o resultado efetivamente convertido em caixa a cada semestre.

Mês	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,70	0,50	0,75	0,85	0,92	1,05
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)	8,4%	6,0%	9,0%	10,2%	11,0%	12,6%
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor patrimonial da cota ao fim do mês)	8,5%	6,0%	9,0%	10,2%	11,1%	12,6%

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

## Quadro Resumo

Mês	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15
<b>BBIM II</b>	-	-	-	-	-	-
<b>IFIX</b>	2,69%	-0,22%	-1,61%	3,71%	1,43%	3,03%
<b>CDI</b>	0,93%	0,82%	1,04%	0,95%	0,98%	1,07%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	62,0	62,1	62,2	62,2	62,4	62,7
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	99,17	99,43	99,59	99,53	99,82	100,36
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,70	0,50	0,75	0,85	0,92	1,05