



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**BB Recebíveis Imobiliários
FII**

Outubro 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 outubro com 95,2% de seu patrimônio investido em ativos imobiliários, sendo 67,9% em 14 (catorze) diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação¹ + 9,77% a.a. e 27,3% em LCIs com taxa média de remuneração de 90,5% do CDI. A alocação em LCIs será gradativamente reduzida à medida em que a prospecção e análise das operações de CRI forem liquidadas. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”² (4,8%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a cerca de 77,5% da variação diária da taxa Selic

Neste mês foram alocados 9,6% do fundo no CRI BRDU (CRI 14 na Tabela abaixo). A operação é lastreada em CCB Imobiliária emitida pela BRDU SPE Vermont (“SPE”) que possui em garantia ao seu adimplemento, além das demais garantias detalhadas a seguir, a cessão fiduciária dos recebíveis provenientes da venda dos lotes de empreendimento aberto residencial localizado na cidade de Rondonópolis – MT, denominado Jardim do Parque, incorporado e construído pela Brasil Desenvolvimento Urbano S.A. (“BRDU”, sócia controladora da SPE). A BRDU lançou o empreendimento em outubro de 2014, vendeu (data base ago/15) cerca de 59% de seus lotes. As obras do empreendimento encontram-se atualmente 40% performadas e a previsão é que o loteamento seja entregue em junho de 2016. O CRI possui prazo total de 120 meses, duration de 48 meses, pagamento mensal de juros e amortização, sem carência, e taxa de remuneração de IPCA+11,50% ao ano. O CRI tem volume total de R\$ 18,1 milhões, sendo R\$ 14,5 milhões referentes a série Sênior e R\$ 3,6 milhões (20%) referentes a série subordinada, que ficará com a própria BRDU, e que estará proibida de vendê-la no mercado secundário. Além da cessão fiduciária dos recebíveis, a operação contará com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de lotes de forma que o LTV (Série Sênior/Garantias) da operação não supere 75%; (ii) fiança dos sócios da SPE do empreendimento; (iii) retenção dos recursos necessários para finalização das obras do empreendimento, (iv) fundo de reserva de 2 PMTs e (v) alienação fiduciária das cotas da SPE do empreendimento.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

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.



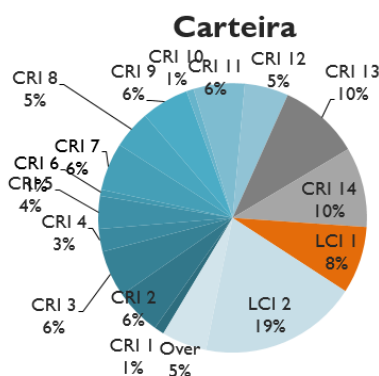
BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - OUTUBRO 2015

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 + 7,55%	1,2%
CRI 2	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,25%	5,6%
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 + 6,75%	2,7%
CRI 5	BARIGUI	1ª/21ª	Resid. Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	4,0%
CRI 6	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"A-" Fitch	ago/17	IPCA + 8,15%	0,8%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	5,8%
CRI 8	HABITASEC	1ª/47ª	Resid. Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	4,6%
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	"AA+" Fitch	set/25	CDI + 0,15%	5,3%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/260ª	Resid. Pulverizado	-	jan/31	IPCA + 11,35%	9,8%
CRI 14	HABITASEC	1ª/58ª	Resid. Pulverizado	-	ago/25	IPCA + 12,00%	9,7%
TOTAL CRIs						Inflação + 9,77% a.a.**	67,9%
LCI 1	CEF	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	mai/16	91% CDI	8,1%
LCI 2	ABC	-	Crédito Imobiliário	"AA" S&P	fev/16	90% CDI	19,2%
Over	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	5,5%
TOTAL						Inflação + 7,90% a.a.***	100,0%

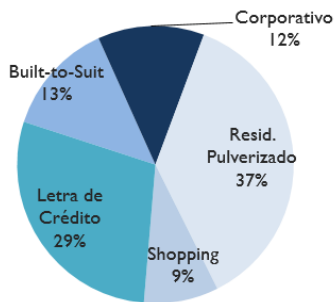
*Taxa média dos CRI's

**Considerando IR de 22,50%

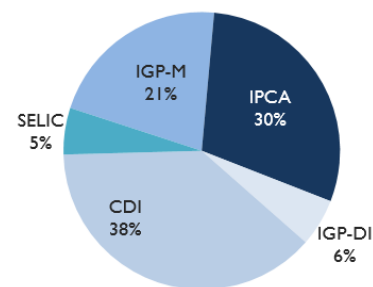
***Considera a posição em caixa. Não considera os custos operacionais do fundo



Lastro Carteira Imobiliária



Indexadores Carteira





Durante o mês de outubro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,42%, já considerado o impacto negativo (não caixa) de 0,09% decorrente da provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI 2, cujo vencimento antecipado foi decretado durante o mês de setembro³. O CRI 2 encontra-se em processo de execução de garantias. A administradora do fundo optou por contabilizar uma provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI, durante 6 meses, até que a provisão corresponda a 10% do saldo devedor do referido CRI. Após atingir o limite mencionado, a administradora reavaliará a provisão para perdas do CRI 2 e realizará os devidos ajustes, se necessário. No último trimestre encerrado em setembro, os rendimentos do CRI 2 representaram, em média, cerca de 8% do total de dividendos pagos pelo fundo no período. O pagamento de rendimentos e amortização do CRI 2 está suspenso desde outubro.

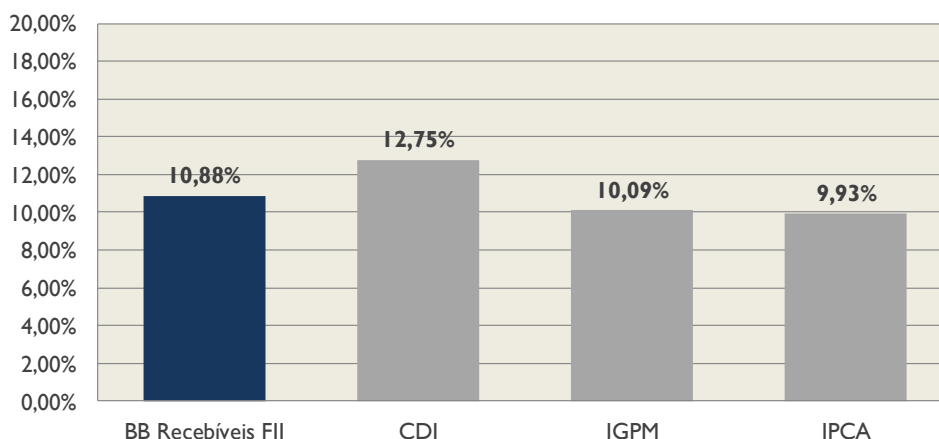
Evolução da Cota	out/15
Cota no início do período	R\$ 99,90
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 1,41
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,55
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 100,77

Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e considerando a provisão acima mencionada, foi de 10,88%, que corresponde a cerca de 85% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período, de 12,75%. Vale ressaltar que tal rentabilidade está distorcida pelos custos da 2ª emissão de cotas em agosto/15 (despesas foram consideradas na variação patrimonial do fundo, sem qualquer diferimento para amortização ao longo do período de vida do fundo).

³ Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015.

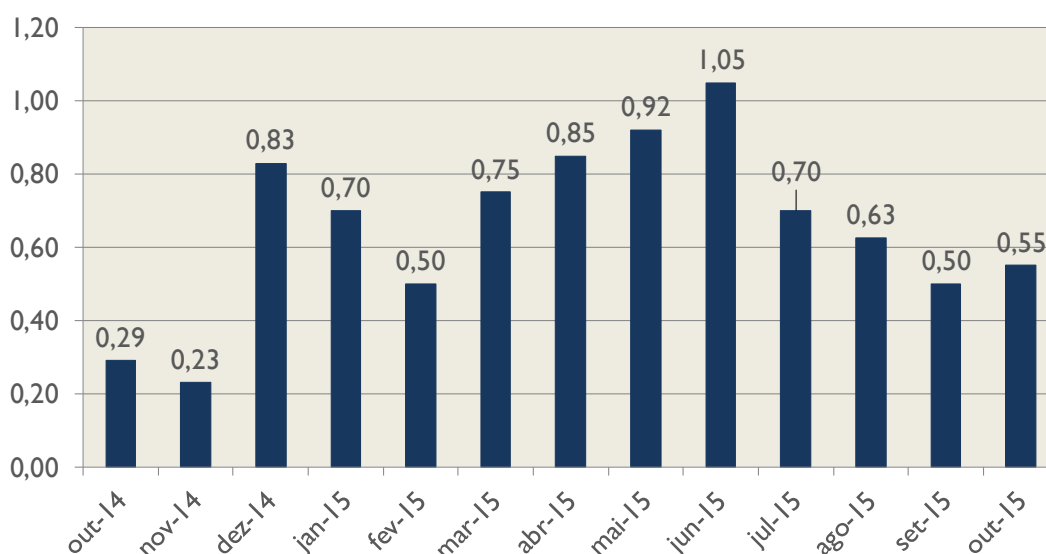


Varição - Últimos 12 meses



Distribuições

Rendimentos (R\$/cota)



O fundo distribuiu R\$ 0,55/cota em rendimentos referentes ao mês de outubro (pagos em 12 de novembro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 6,55% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 100,77. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 8,21/cota, que representa um Dividend Yield de 8,15% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de outubro. O fundo distribuiu apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o semestre e até o momento não houve negociações de cotas e bolsa.



Quadro Resumo

Mês	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15
BBIM I I	-	-	-	-	-	-
IFIX	1,43%	3,03%	0,68%	-0,82%	-3,98%	2,14%
CDI	0,98%	1,07%	1,17%	1,11%	1,11%	1,11%
Patrimônio (R\$ MM)	62,4	62,7	63,2	103,0	103,4	104,3
Cota Patrimonial (R\$/cota)	99,82	100,36	101,09	99,56	99,90	100,77
Rendimentos (R\$/cota)	0,92	1,05	0,70	0,63	0,50	0,55

Mês	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15
Rendimentos (R\$/cota)	0,92	1,05	0,70	0,63	0,50	0,55
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)	11,0%	12,6%	8,4%	7,5%	6,0%	6,6%
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor patrimonial da cota ao fim do mês)	11,1%	12,6%	8,3%	7,5%	6,0%	6,5%
<i>Dividend Yield 12m</i> (valor patrimonial da cota ao fim do mês)	-	-	-	-	8,0%	8,1%

*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês