



R I O B R A V O



relatório mensal

BB Recebíveis Imobiliários
Fundo de Investimento
Imobiliário – FII

Janeiro 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.

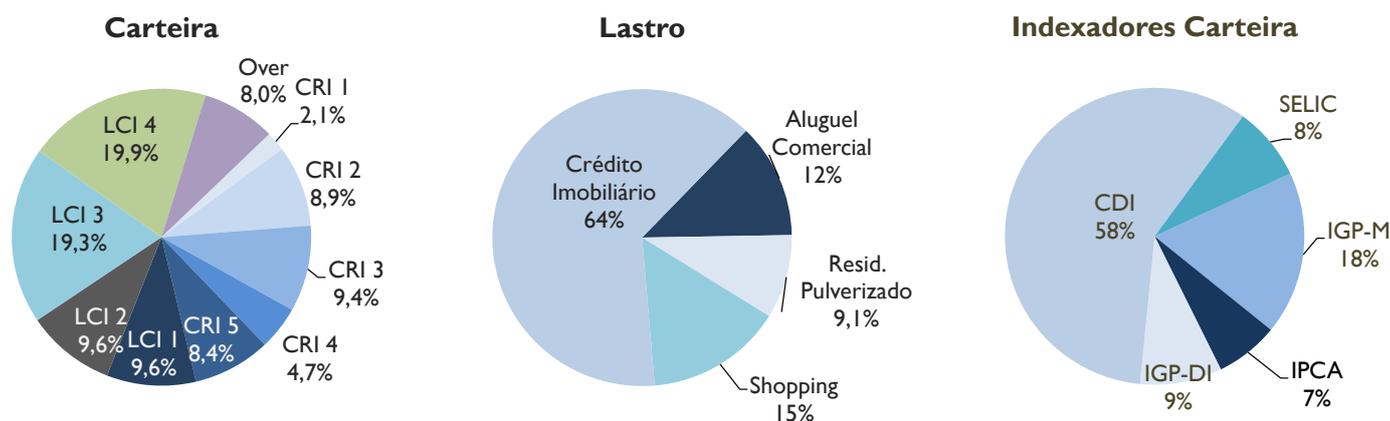
As cotas do Fundo foram distribuídas a mercado por meio de oferta pública de esforços restritos, direcionada para investidores institucionais e estão registradas em bolsa, sob o código BBIMI1. A negociação das cotas encontra-se bloqueada até setembro de 20157, conforme definido na documentação da oferta. 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	BBIMI1
Vencimento	11/09/2024	Código ISIN	-
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	NTN-BI9 + 1,00% ou IPCA + 6,00% a.a.		

Comentários do Gestor

O fundo encerrou o mês de janeiro com 33,6% de seu patrimônio investido em 5 (cinco) diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação¹ + 8,20% 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. A expectativa é de que até o final do trimestre, o fundo eleve a sua exposição em CRI. A carteira está dividida conforme os gráficos abaixo:



A evolução da cota patrimonial reflete essencialmente os rendimentos auferidos pela carteira de ativos que não foram ainda recebidos ou distribuídos aos cotistas.

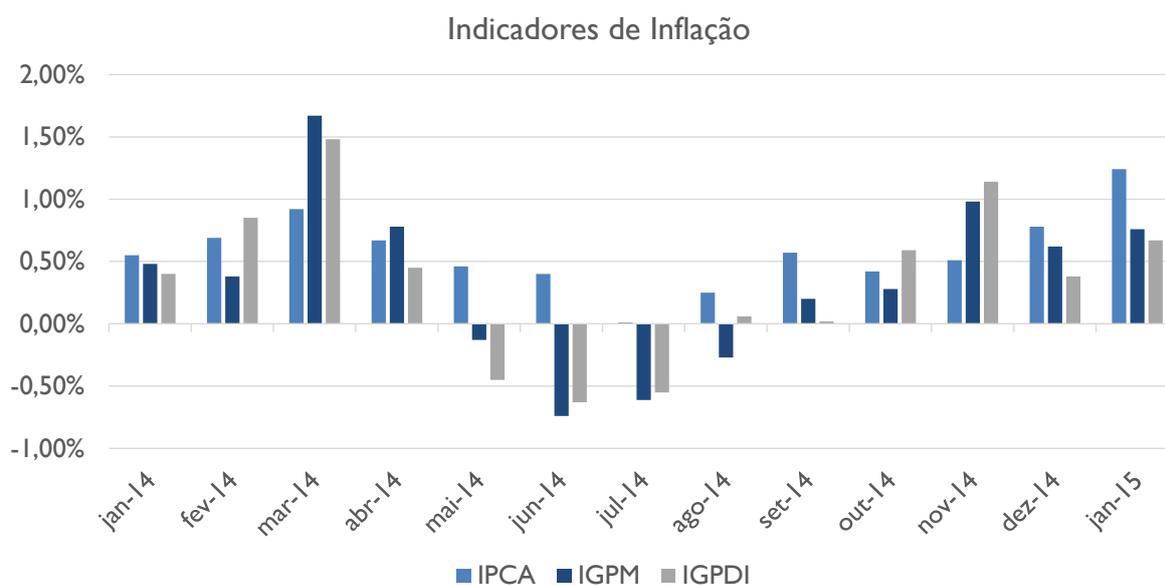
Durante o mês de janeiro/15, a cota patrimonial do fundo apresentou variação bruta (antes da distribuição de rendimentos) de 0,87%. O melhor retrato da rentabilidade da carteira no presente momento se dá pela análise dos rendimentos nominais líquidos incorridos no mês (no quadro Evolução da Cota a seguir). No mês foram distribuídos R\$ 0,70 por cota, o que representa yield anualizado de 0,71% a.m. (8,47% a.a.) sobre a cota de fechamento de janeiro. 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
Cota em 31/10/2014	99,01
Rendimentos Incorridos no mês	0,87
Ajustes de marcação a Mercado (MtM)	0,00
Rendimentos Distribuídos	-0,70
Amortizações	0,00
Despesas Iniciais do Fundo	0,00
Cota em 30/11/2014	99,17



No mês de janeiro foram realizadas três novas alocações em CRI na carteira do Fundo.

CARTEIRA - JANEIRO/15
BB RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FII

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

*Considerando IR de 22,50%

**Taxa média dos CRI's



Em janeiro, foram alocados R\$ 2,7 milhões na 8ª série da 1ª emissão de CRI da Barigui Securitizadora. O fundo já possuía uma posição de R\$ 3,3 milhões nesta operação, e o aumento desta posição estava previsto desde a alocação inicial em outubro de 2014. A operação tem como lastro no fluxo de alugueis proveniente de um aditamento de um contrato atípico de locação de prédio comercial firmado entre o Fundo de Investimento Imobiliário XP Corporate Macaé, proprietário do imóvel, e a Petrobrás, locatária. O contrato que serve de lastro à operação é um aditamento de locação entre as partes, de modo a contemplar a parcela mensal adicional de aluguel com o intuito de remunerar o Fundo pelo investimento a ser realizado em adequações no imóvel, solicitadas pela Petrobras.

No mês de janeiro, também foram alocados R\$ 2,9 milhões na 96ª série da 1ª emissão de CRI da RB Capital Securitizadora. A operação cujo lastro é um contrato de financiamento imobiliário firmado entre a Domus Companhia Hipotecária e Cidade Norte Participações SPE, SPE detentora de 100% do Shopping Cidade Norte, localizado em São José do Rio Preto – SP. O CRI conta com as seguintes garantias ao seu pagamento: (i) cessão fiduciária de 100% dos recebíveis provenientes do aluguel das lojas do shopping; (ii) alienação fiduciária do shopping (Loan To Value de 9% na data de emissão e com base no valor de avaliação do shopping); (iii) alienação fiduciária de 100% das cotas da cedente, e; (iv) fiança solidária da controladora da cedente. O CRI foi emitido pela RB Capital Securitizadora em maio de 2013 e tem vencimento programado para maio de 2023. A taxa de remuneração é de IGP-M + 6,00% e a operação conta com rating “A” pela Fitch Ratings. O volume total de emissão foi cerca de R\$ 7,4 milhões.

Ainda no primeiro mês do ano, foram alocados R\$ 5,3 milhões na 21ª série da 1ª emissão de CRI da Barigui Securitizadora. A operação é lastreada em contratos de compra e venda provenientes da comercialização do loteamento residencial fechado denominado Residencial Damha Araçagy, localizado na região metropolitana de São Luis/MA e incorporado pela Damha Urbanizadora S.A.. O lastro é composto por 175 contratos de 151 devedores diferentes. O empreendimento encontra-se 100% vendido e com obras concluídas (TVO emitido em dezembro de 2014). Na época da emissão, a concentração média por contrato era de 0,48%, enquanto o maior devedor representava 0,74% do total do saldo devedor da carteira. O LTV médio ponderado era de 66,6% na mesma época. O volume total da operação foi de R\$ 18,7 milhões. A emissão tem um prazo total de 73 meses (duration de 26 meses) e taxa de remuneração de IGP-M + 9,50% a.a.. A estrutura de garantias conta com: regime fiduciário e patrimônio separado; coobrigação da cedente (Damha); alienação fiduciária de 100% dos lotes individualizados; cessão fiduciária de créditos imobiliários do empreendimento, que representam montante equivalente a 20% do volume do CRI; e fundo de reserva.



Distribuições

No dia 9 de fevereiro foram pagos rendimentos no valor total de R\$ 0,70/cota, referentes a janeiro/15, o que resulta em um Dividend Yield anualizado de 8,5% a.a., considerando-se o valor patrimonial da cota ao fim do mês de janeiro, R\$ 99,17. 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
Rendimentos (R\$/cota)	0,29	0,23	0,83	0,70
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)	3,5%	2,8%	10,0%	8,4%
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor patrimonial da cota ao fim do mês)	3,5%	2,8%	10,1%	8,5%

*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês

Quadro Resumo

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