

**JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital**  
**Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
CNPJ nº 16.915.868/0001-51  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)  
(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2014 e 2013

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



**KPMG Auditores Independentes**  
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33  
04530-904 - São Paulo, SP - Brasil  
Caixa Postal 2467  
01060-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 2183-3000  
Fax Nacional 55 (11) 2183-3001  
Internacional 55 (11) 2183-3034  
Internet www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e à Administradora do

JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII (administrado pela Caixa Econômica Federal), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2014, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa nº 4b, as aplicações de natureza imobiliária, estão contabilizados pelo custo de aquisição. Dessa forma, caso o Fundo precise alienar totalidade ou parcela desse investimento, seus valores poderão vir ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2014.

São Paulo, 27 de março de 2015

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior  
Contador CRC 1SP230685/O-0

## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2014	% PL	2013	% PL	Passivo	Nota explicativa	2014	% PL	2013	% PL
<b>Circulante</b>		<b>847</b>	<b>0,67</b>	<b>878</b>	<b>0,70</b>	<b>Circulante</b>		<b>98</b>	<b>0,08</b>	<b>89</b>	<b>0,07</b>
Disponibilidades	5	-	-	4	-	Provisões e contas a pagar		98	0,08	89	0,07
Aplicações em Operações Compromissadas		842	0,67	874	0,70	Taxa de administração	6	65	0,05	63	0,05
Notas do Tesouro Nacional - Série B	4	842	0,67	874	0,70	Outros		33	0,03	26	0,02
<b>Não Circulante</b>		<b>125.304</b>	<b>99,41</b>	<b>125.304</b>	<b>99,37</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>126.053</b>	<b>100,00</b>	<b>126.093</b>	<b>100,00</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>125.304</b>	<b>99,41</b>	<b>125.304</b>	<b>99,37</b>	Cotas subscritas e integralizadas	8	125.416	99,49	125.416	99,46
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		125.304	99,41	125.304	99,37	(-) Gastos com colocação de cotas		(30)	(0,02)	(30)	(0,02)
Ações de Sociedade de Propósito Específico (SPE)	4	125.304	99,41	125.304	99,37	Lucros acumulados		667	0,53	707	0,56
<b>Total do ativo</b>		<b>126.151</b>	<b>100,08</b>	<b>126.182</b>	<b>100,07</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>126.151</b>	<b>100,08</b>	<b>126.182</b>	<b>100,07</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

### Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 17 de julho de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício/período	Nota explicativa	2014	2013
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>13.193</b>	<b>2.914</b>
Dividendos e juros de capital próprio (SPE)		13.193	2.914
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>51</b>	<b>316</b>
Rendas com operações compromissadas		51	316
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(999)</b>	<b>(425)</b>
Taxa de administração	6	(756)	(349)
Taxa de consultoria imobiliária	13	(25)	(12)
Auditoria e custódia	13	(124)	(38)
Taxa de fiscalização CVM	13	(24)	(6)
Demais despesas	13	(70)	(20)
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>12.245</b>	<b>2.805</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 17 de julho de 2013 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 17 de julho de 2013</b>		-	-	-
Integralização de cotas no período	8	125.416	-	<b>125.416</b>
Gastos com colocação de cotas		(30)	-	<b>(30)</b>
Lucro líquido do período		-	2.805	<b>2.805</b>
Distribuição de resultado no período	7	-	(2.098)	<b>(2.098)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>		<b>125.386</b>	<b>707</b>	<b>126.093</b>
Lucro líquido do exercício		-	12.245	<b>12.245</b>
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(12.285)	<b>(12.285)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		<b>125.386</b>	<b>667</b>	<b>126.053</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 17 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2013

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2014	2013
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Recebimento de rendimento de operações compromissadas		51	316
Recebimento de dividendos "SPE"		13.193	2.914
Pagamento de despesas com consultorias		(22)	(2)
Pagamento da taxa de administração		(754)	(286)
Pagamento de outros gastos operacionais		(214)	(48)
Aquisição de "SPE"		-	(125.304)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>12.254</b>	<b>(122.410)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de quotas		-	125.416
Rendimentos pagos		(12.285)	(2.098)
Gastos com colocação de cotas		-	(30)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(12.285)</b>	<b>123.288</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(31)</b>	<b>878</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	3a	878	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	3a	847	878

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Valores em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

O JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários, teve sua constituição autorizada pela CVM em 09 de maio de 2013, com integralização das cotas em 17 de julho de 2013. É um Fundo de investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pelas Instruções CVM nº 472/08, nº 516/11 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo tem prazo de duração determinado de 96 meses e tem por objeto investir indiretamente em um portfólio de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela JHSF Participações S.A., por meio de aquisição de cotas representativas do capital da SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. a qual por sua vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, dos empreendimentos imobiliários Fazenda Boa Vista, descrito a seguir (“Ativos Imobiliários”), e/ou Ativos de Renda Fixa.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 5.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

### **3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **b. Operações compromissadas**

São operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

**c. Participações em Sociedade de Propósito Específico**

A participação na Sociedade de Propósito Específico (SPE) com o objetivo de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está registrada pelo valor de custo de aquisição.

**d. Dividendos e juros de capital próprio**

Os dividendos e juros sobre o capital que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pela Companhia Investida serão recebidos pelo Fundo e registrado na conta de “Dividendos e juros de capital próprio” e contabilizados pelo regime de caixa e posteriormente são distribuídos aos cotistas à título de “Distribuição de rendimentos”.

**e. Apuração de resultado**

Exceto os dividendos e juros de capital próprio distribuído pela Companhia Investida, as demais receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

**f. Provisões, ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incorretos.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerada provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

**g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

#### 4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro 2014 e 2013 estão representadas por:

##### a. De natureza não imobiliária

	Valor 2014	Valor 2013
Operações compromissadas (*)	842	874

(\*) As referidas operações encontra-se lastreadas em Notas do Tesouro Nacional - Série B, possuem vencimento até 15 de agosto de 2022 e taxa de remuneração de 11,63% a.a. (vencimento até 02 de janeiro de 2014 e taxa de remuneração de 9,88% a.a. em 31 de dezembro de 2013).

##### b. De natureza imobiliária

O Fundo possui participação em Sociedade de Propósito Específico (SPE), conforme abaixo:

Título	Quantidade	Valor	% Participação
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.	125.304.381	125.304	100,00%
<b>Total</b>	<b>125.304.381</b>	<b>125.304</b>	<b>100,00%</b>

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, o valor da Sociedade de Propósito Específico está contabilizado pelo respectivo custo de aquisição.

##### ***SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.***

A SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. (“Holding”), cujas quotas são detidas pelo Fundo, realiza investimentos em empreendimentos imobiliários, nos termos do Acordo de Investimento, ou seja, mediante a constituição de Sociedades em Conta de Participações (SCPs) com as sociedades do grupo JHSF que desenvolvem o Empreendimento Imobiliários Fazenda Boa Vista (as “Sociedades JHSF”). A Holding participa das SCPs na qualidade de sócio participante, e realizou sua contribuição às SCPs exclusivamente em moeda corrente nacional, tendo aportado, em cada SCP parte dos valores recebidos do Fundo decorrentes da integralização de suas quotas. Por sua vez, as Sociedades JHSF na qualidade de sócias ostensivas das SCPs, são responsáveis exclusiva e integralmente pelo planejamento, construção e desenvolvimento do respectivo empreendimento imobiliário, e por realizar a contribuição das unidades integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, devidamente prontas e acabadas, para a constituição dos patrimônios especiais das SCPs, as quais têm por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das unidades do empreendimento.

##### ***Resumo do projeto Fazenda Boa Vista***

A Fazenda Boa Vista é um condomínio de luxo de campo, de grande porte da JHSF. Lançado no final de 2007, é hoje um projeto consolidado, referência nacional de empreendimento de campo destinado à segunda residência para o segmento de alta renda. Situada no km 102 da rodovia Castello Branco, no município de Porto Feliz - SP, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, proporcionando a seus frequentadores os confortos da vida urbana no campo, com total segurança. Entrecortada por alamedas arborizadas com calçamento natural, apresenta lindas vistas para a bela Serra de Ipanema e para a paisagem suave de colinas da região.

A Fazenda Boa Vista é explorada hoje pela JHSF por meio da comercialização das unidades (Estâncias, Lotes e Villas). Durante a primeira fase, além das unidades, foram comercializadas também as “Residências”, incorporações residenciais prontas com projetos de renomados arquitetos.

As Estâncias são as maiores propriedades do empreendimento, com áreas que variam de 7 a 80 mil m<sup>2</sup>. Além de oferecerem mais privacidade aos proprietários, estão localizadas em áreas privilegiadas, entrecortadas por matas nativas, lagos e pelos campos de golfe. Os lotes são propriedades de área inferior a 7 mil m<sup>2</sup>.

Constituído na forma de condomínio fechado, o Fundo detém, como único ativo, 100% das cotas da empresa denominada SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda (“SPE Holding”), que por sua vez, por meio de onze diferentes Sociedades em Conta de Participação - SCPs, detém participação em cada uma das onze Sociedades JHSF (desenvolvedoras do empreendimento Fazenda Boa Vista). A participação consolidada do Fundo no empreendimento, em 31 de dezembro de 2014, é 13,89% (13,89% em 31 de dezembro de 2013).

<b>Sociedades em Conta de Participação (SCPs)</b>	<b>Valor do aporte</b>
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.222
Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.065
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	58.456
Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	5.062
Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	13.443
Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.498
Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.876
Ferrara Incorporações Ltda.	23.859
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.988
Canárias Administradora de Bens Ltda.	1.000
Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.835
<b>Total</b>	<b>125.304</b>

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) realizarão a distribuição ou antecipação mínima mensal obrigatória e consolidada de lucros (“Distribuição mensal obrigatória”) à SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. que, por sua vez, realizará a distribuição ao Fundo, no montante mínimo correspondente à variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística no mês imediatamente anterior ao mês de pagamento, acrescida de uma taxa de juros de 1% ao ano, com base de 252 dias úteis, aplicada sobre 100% do valor captado, conforme previsto na Cláusula Sexta do Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário (“Rentabilidade Mínima”).

Os dividendos recebidos pela SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., serão integralmente pagos ao Fundo e por fim, distribuídos aos cotistas à título de “Distribuição de rendimentos”, conforme definido no Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário. Na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no Instrumento Particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas (“Opção de Venda”), o Fundo poderá obrigar a JHSF Participações S.A a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos descritos no contrato de “Opção de Venda”.

## **5 Riscos associados ao Fundo**

### **a. Tipos de riscos**

#### ***Risco relacionados a liquidez***

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

#### ***Riscos relativos à Rentabilidade Mínima***

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito do Acordo Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide a seção “Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda” abaixo.

Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido neste Regulamento, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

As SCP não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

#### ***Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque***

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e

observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pela Holding.

### ***Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda***

Nos termos da Opção de Venda, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários correspondentes às cotas representativas do capital social da Holding, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes à Holding, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes à Holding. Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor, bem como do risco do Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25,00% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Além disso, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

#### ***Riscos Relativos às Alterações do VGV (Valor Geral de Vendas)***

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de unidades e/ou o valor da venda contratada de cada unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As informações, tabelas e gráficos que constam do prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das unidades o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### ***Riscos Relativos à edificação dos Empreendimentos Imobiliários***

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

#### ***Demais riscos***

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta Pública.

#### **b. Gerenciamento de riscos**

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas de Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos acima, bem como aqueles a serem descritos detalhadamente no Prospecto da Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo.

## 6 Remuneração da administração

- **Taxa de administração** - Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração, correspondente a 0,6% ao ano, calculada sobre o valor do capital investido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8, e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:
  - a. 0,1% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$8, será devido exclusivamente ao Administrador; e
  - b. o valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem “a” acima, correspondente a até 0,5% ao ano, será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo (“Taxa de Gestão”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, foi apropriado a importância de R\$ 756 (R\$ 349 no período de 17 de julho de 2013 a 31 de dezembro de 2013) a título de taxa de administração.

- **Taxa de performance** - será devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo (“Taxa de Performance”), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:
  - a. 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano (“Parâmetro de Rentabilidade A”), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, “Parte A da Taxa de Performance” e “Parâmetro de Rentabilidade B”), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor; e
  - b. 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B (“Parte B da Taxa de Performance”), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, não houve provisão a título de taxa de performance.

## 7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e período de 17 de julho de 2013 a 31 de dezembro de 2013, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:



## Base de cálculo

	2014	2013
Base de cálculo - Lucro contábil apurado segundo regime de competência	12.245	2.805
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-	-
(+) Despesas por competência não transitada pelo caixa	98	89
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(89)	(8)
Lucro líquido ajustado base para o cálculo da distribuição	12.254	2.886
Resultado mínimo à distribuir (95%)	11.641	2.742
<b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	644	-
Resultado do exercício distribuído	11.641	2.098
Total pago no exercício	(12.285)	(2.098)
Resultado do exercício a distribuir	-	644

## 8 Patrimônio Líquido

### a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de junho de 2013, correspondente a 4.000.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 1.254.164 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 100,00, atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 125.416, entre 17 de julho de 2013 a 31 de julho de 2013.

Em 31 de dezembro de 2014 o patrimônio líquido está dividido por 1.254.164 cotas (1.254.164 cotas em 31 de dezembro de 2013), com valor unitário de R\$ 100,507505 (R\$ 100,539573 em 31 de dezembro de 2013).

## 9 Condições para emissões, amortizações e resgate de cotas

### a. Emissão

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas cotas. Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada.

Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

A subscrição das cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

**b. Amortizações**

As cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, a partir do 24º mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o 8º dia útil do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor, considerando-se a posição dos titulares das cotas do Fundo no 1º dia útil do mês da respectiva amortização.

**c. Resgate**

Não haverá resgate de cotas.

## **10 Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **11 Negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código RBBV11 desde 9 de agosto de 2013. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota</b>
08/2013	100,00
09/2013	90,00
10/2013	84,99
11/2013	83,00
12/2013	82,01
01/2014	87,50
02/2014	85,00
03/2014	84,00
04/2014	86,00
05/2014	81,50
06/2014	82,01
07/2014	75,00
08/2014	70,00
09/2014	61,18
10/2014	64,81
11/2014	63,50
12/2014	64,50

## 12 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,76% (2,24% no período de 17 de julho de 2013 a 31 de dezembro de 2013).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,80% (1,67% no exercício findo em 31 de dezembro de 2013).

## 13 Encargos debitados ao Fundo

	2014		2013	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	756	0,60	349	0,28
Taxa de consultoria imobiliária	25	0,02	12	0,01
Auditoria e custódia	124	0,10	38	0,03
Taxa de fiscalização CVM	24	0,02	6	0,01
Demais despesas	70	0,06	20	0,01
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>999</b>	<b>0,80</b>	<b>425</b>	<b>0,34</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, no valor de R\$ 125.301 (R\$ 125.326 em 31 de dezembro de 2013).

## 14 Tributação

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

#### **15 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

#### **16 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

#### **17 Partes relacionadas**

Além da remuneração do administrador, conforme detalhado na nota explicativa nº 6, no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

#### **18 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

\* \* \*

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617

Marcos Roberto Vasconcelos  
Diretor responsável