



R I O B R A V O

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

RBBVI I



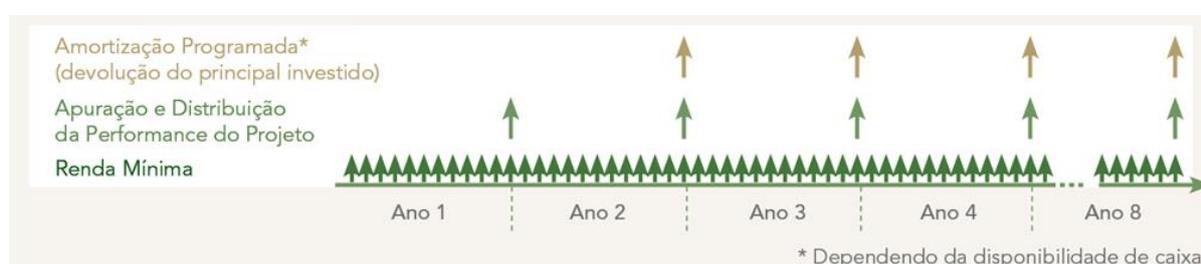
RELATÓRIO TRIMESTRAL
3º TRIMESTRE DE 2015



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

O JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII iniciou suas atividades no dia 17 de julho de 2013 com patrimônio líquido de R\$ 125,4 milhões. O fundo objetiva gerar rendimento por meio de participação indireta na receita líquida a ser gerada pelo empreendimento Fazenda Boa Vista, loteamento residencial fechado de alto padrão localizado na cidade de Porto Feliz – SP e incorporado e construído pela JHSF Participações.

O início de negociação do fundo em bolsa de valores ocorreu no dia 06 de agosto de 2013 sob o código RBBV11. Seus rendimentos, pagos mensalmente, são isentos de imposto de renda para os investidores, desde que sejam pessoas físicas e não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo fundo¹. Seu prazo de duração será de 8 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 7 parcelas anuais² a partir do 24º mês do seu início.



O fundo persegue rentabilidade de IPCA + 9,00% ao ano, que, na prática, dependerá do desempenho de vendas das unidades do empreendimento Fazenda Boa Vista. Entretanto, a JHSF garante ao investidor, durante toda a vida do fundo, o pagamento mensal equivalente a IPCA + 1% ao ano (“Rentabilidade Mínima”) e, caso a rentabilidade do empreendimento, subtraída dos custos operacionais do fundo³, supere a Rentabilidade Mínima, o excedente será distribuído ao investidor

¹ E na medida em que o fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

² O cronograma de amortização dependerá da disponibilidade de caixa do fundo, podendo variar do inicialmente previsto: sete pagamentos anuais iguais a partir do 24º mês, inclusive.

³ Além da taxa de administração, de 0,60% ao ano, e de outros custos operacionais, há cobrança de taxa de performance de 30% caso a rentabilidade do fundo seja entre IPCA+9,00% a.a. e IPCA+11,50% a.a., e de 80% caso a rentabilidade seja superior a IPCA+11,50% a.a.



por meio de uma única parcela anual, que acontecerá ao fim de cada exercício (pagamento em até 10 dias úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas de aprovação de contas de cada exercício). O fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal e gerido pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Características do Fundo

Fundo	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Público Alvo	Público em Geral
Prazo de Duração	8 anos
Vencimento	05/08/2021
Taxa de Administração	0,60% a.a.
Amortização	7 parcelas anuais iguais, a partir do 24º mês do início do fundo
Rendimentos	Mensal, sem carência 30%, caso a rentabilidade do fundo seja de IPCA+9,00% a.a. até IPCA+11,505
Taxa de Performance	80%, caso a rentabilidade do fundo seja superior a IPCA+11,50% a.a.

Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Cotas Emitidas	1.254.164
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
PL na Emissão	R\$ 125,4 milhões
Liquidez	Negociação em Bolsa
Código de Negociação	RBBV11
Código ISIN	BRRBBVCTF004
Administrador	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600



Acompanhamento – 3º Trimestre de 2015

A seguir, apresentamos o desempenho do empreendimento Fazenda Boa Vista no terceiro trimestre de 2015, bem como desde o início do fundo. Apresentamos também, em decorrência do desempenho comercial, a rentabilidade auferida pelo projeto, bem como pelo Fundo no período.

Obras

Ao final do terceiro trimestre, a Fazenda Boa Vista apresentava 49,0% de suas obras finalizadas, ante 48,7% ao final do segundo trimestre de 2015. Apesar da pequena evolução das obras no trimestre, o cronograma de obras não sofreu alteração durante o período e, segundo a JHSF, considerando todas as fases, as obras permanecem evoluindo conforme o esperado e serão finalizadas ao final de 2019. Entretanto, dada a natureza do empreendimento, o cronograma pode sofrer alterações conforme a demanda comercial e outras variáveis. A JHSF espera um avanço maior durante os próximos seis meses, decorrente da construção de ponte que unirá as fases IV e V, bem como outros investimentos nestas fases.

Abaixo apresentamos o status das obras ao final do terceiro trimestre de 2015.

Fase do Empreendimento	Investimento Total	Investimento Realizado	Investimento a Realizar	Previsão de Conclusão	Status Atual
FASES II e VI	R\$ 54,378,000	R\$ 47,469,000	R\$ 6,909,000	jun/15*	87.3%
FASE IV	R\$ 31,119,000	R\$ 23,012,000	R\$ 8,107,000	Aug-17	73.9%
FASE V	R\$ 16,519,000	R\$ 14,568,000	R\$ 1,951,000	jun/15*	88.2%
FASE VIII (Volta do Golf)	R\$ 13,857,000	R\$ 10,966,000	R\$ 2,891,000	Aug-17	79.1%
FASES VII e VIII (restante)	R\$ 96,861,000	R\$ 8,313,000	R\$ 88,548,000	Dec-19	8.6%
TOTAL	R\$ 212,734,000	R\$ 104,328,000	R\$ 108,406,000		49.0%

As fases I e III estão 100% concluídas.

*As fases II, V e VI já estão com a infraestrutura principal finalizadas, de forma que os compradores dos lotes já estão autorizados a construir. Entretanto, há ainda, nas fases II e VI, a necessidade de ampliação da Estação de Tratamento de Água - ETA, e na fase V a finalização de uma parcela da instalação hidráulica e finalização do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA, que consiste no plantio de árvores e acompanhamento do crescimento destas árvores até que a área plantada esteja totalmente formada. Por estes motivos, o “Status Atual” das obras destas fases na tabela acima não encontra-se em 100%.



Velocidade de Vendas – em m²

Durante o terceiro trimestre de 2015 foram vendidos 3 Lotes somando área total de 11.047 m². O total projetado para o período era de 99.788 m². Entretanto, houve o distrato de 1 Lote que havia sido vendido no terceiro trimestre de 2013, com área total de 3.164 m². Considerando as vendas líquidas de distrato, foram vendidos 2 lotes com área total de 7.884 m² (92% abaixo do previsto para o período).

Desde o início do fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 64 Lotes, 4 Villas, 12 Estâncias e 1 Estância do Laranjal, somando 81 produtos e área de 398.327 m² no total. Esse volume, medido em área, é cerca de 56% inferior ao projetado no Business Plan no acumulado desde o início do Fundo. Ao final do trimestre, a Fazenda Boa Vista possuía cerca de 1,86 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 272 produtos diferentes. Durante o trimestre não houve alteração no mix de produtos do empreendimento.

Evolução do Estoque

ESTOQUE	Estoque Inicial	Vendido no 2T15	Estoque ao Final do 2T15	Vendido no 3T15	Estoque ao Final do 3T15
Villas <= a 300m ²	Unidades	0	0	0	0
	Área (M ²)	0	0	0	0
Villas > 300m ²	Unidades	29	1	25	0
	Área (M ²)	11.317	430	9.714	0
Lotes	Unidades	255	4	194	3
	Área (M ²)	1.006.246	12.918	787.387	11.047
Estâncias	Unidades	64	1	52	0
	Área (M ²)	1.107.165	10.038	975.138	0
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	0	4	0
	Área (M ²)	128.901	0	94.110	0
TOTAL	Unidades	353	6	275	3
	Área (M ²)	2.253.629	23.386	1.866.349	11.047

* considera o período de 27/07/2013 a 30/9/2013

Realizado x Projetado

No Trimestre



Produto	Projetado por Trimestre	3º Trimestre 2015			Acumulado		
		Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m²	3,9 un.	3,9 un.	0,0 un.	-100%	35,1 un.	0,0 un.	-100%
	815 m²	0.815 m²	0.000 m²		7.337 m²	0.000 m²	
Villas > 300m²	3,8 un.	3,8 un.	0,0 un.	-100%	34,1 un.	4,0 un.	-88%
	1.464 m²	1464 m²	000 m²		13177 m²	1604 m²	
Lotes	10,2 un.	10,2 un.	3,0 un.	-73%	91,9 un.	64,0 un.	-37%
	40.301 m²	40.301 m²	11.047 m²		362.705 m²	229.906 m²	
Estâncias	3,1 un.	3,1 un.	0,0 un.	-100%	27,6 un.	12,0 un.	-71%
	50.895 m²	50.895 m²	0.000 m²		458.056 m²	132.027 m²	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,2 un.	0,0 un.	-100%	2,2 un.	1,0 un.	-39%
	6.313 m²	6.313 m²	0.000 m²		56.820 m²	34.791 m²	
TOTAL	21	21	3	-89%	191	81	-56%
	99.788 m²	99.788 m²	11.047 m²		898.095 m²	398.327 m²	

Por Exercício

Velocidade de Vendas (m²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	199.577	127.873	-35,9%
2014	399.153	228.717	-42,7%
3T15	299.365	41.738	-86,1%
Acumulado	898.095	398.327	-55,6%

Preço de Vendas

O preço de vendas dos 3 produtos vendidos durante o terceiro trimestre de 2015 ficou, na média, 10% abaixo do preço de venda esperado para o período. Desde o início do fundo, o preço de vendas médio observado é 10,1% inferior ao projetado.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2015			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m²	R\$ 11.010	-	NA	R\$ 10.002	-	NA
Villas > 300m²	R\$ 8.375	-	NA	R\$ 7.608	R\$ 7.803	3%
Lotes	R\$ 550	R\$ 495	-10,1%	R\$ 526	R\$ 471	-10%
Estâncias	R\$ 615	-	NA	R\$ 559	R\$ 472	-16%
Estâncias do Laranjal	R\$ 346	-	NA	R\$ 330	R\$ 276	-17%
TOTAL	R\$ 551	R\$ 495	-10,3%	R\$ 538	R\$ 484	-10,1%



Por Exercício

Preço (R\$/m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	549	532	-3,1%
2014	513	439	-14,4%
3T15	639	580	-9,2%
Acumulado	538	484	-10,1%

Valor Geral de Vendas - VGV

Os 3 produtos comercializados no trimestre somaram VGV total de aproximadamente R\$ 5,5 milhões de reais, volume 92,9% inferior ao projetado para o período, de R\$ 77 milhões. Considerando as vendas líquidas de distratos, o VGV vendido no trimestre foi de cerca de R\$ 4,4 milhões, cerca de 94% inferior ao projetado para o período. Desde o início do fundo, o valor geral de vendas, líquido de distratos, é 69,8% inferior ao projetado.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2015			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 8.975.760	R\$ 0	-100%	R\$ 73.384.404	R\$ 0	-100%
Villas > 300m ²	R\$ 12.261.814	R\$ 0	-100%	R\$ 100.250.666	R\$ 12.513.638	-88%
Lotes	R\$ 22.177.610	R\$ 5.465.152	-75%	R\$ 190.888.005	R\$ 108.307.270	-43%
Estâncias	R\$ 31.295.955	R\$ 0	-100%	R\$ 255.870.811	R\$ 62.301.843	-76%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.181.752	R\$ 0	-100%	R\$ 18.778.863	R\$ 9.600.000	-49%
TOTAL	R\$ 76.892.891	R\$ 5.465.152	-92,9%	R\$ 639.172.749	R\$ 192.722.751	-69,8%

Por Exercício



VGv (R\$ mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	68.035	-48,9%
2014	280.289	100.461	-64,2%
3T15	225.744	24.227	-89,3%
Acumulado	639.173	192.723	-69,8%

Condições de Venda

O perfil de recebimento das vendas também afeta a rentabilidade do empreendimento. Quanto maior a porcentagem das vendas realizada a prazo e quanto mais longo for o financiamento destas vendas, mais longo se torna o período de recebimento do fluxo de caixa.

A taxa de juros desses contratos, bem como a previsão ou não de correção monetária das parcelas do financiamento, também afeta a rentabilidade do empreendimento. A seguir, apresentamos a comparação do realizado durante toda a vida do fundo, em relação ao projetado.

PROJETADO					
Estratégia de Venda					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
A Vista	4%	4%	11%	6%	6%
A Prazo	96%	96%	89%	94%	94%
Total	100%	100%	100%	100%	100%
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
Ato	25%	25%	30%	20%	20%
Mensais	75%	75%	70%	80%	80%
Meses de Parcelamento	23	23	21	24	24

REALIZADO					
Estratégia de Venda					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
À VISTA	-	0%	14%	18%	0%
À PRAZO	-	100%	86%	82%	100%
Total	-	100%	100%	100%	100%
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
Ato	-	26%	17%	10%	5%
Mensais	-	74%	83%	90%	95%
Meses Parcelamento	-	31	39	31	32

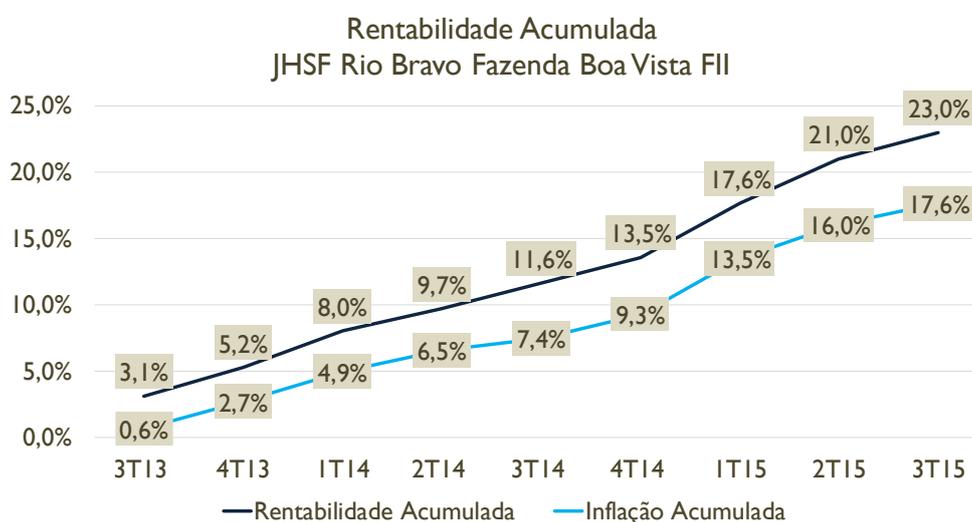


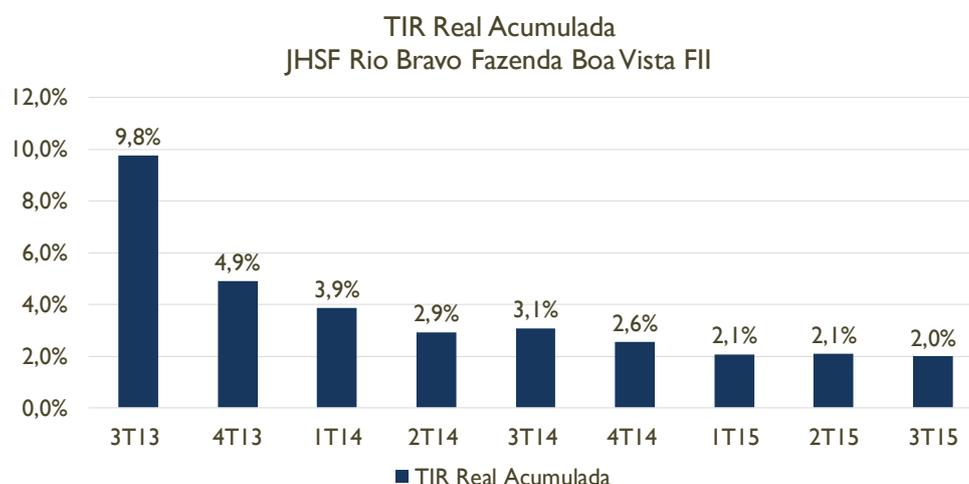
No que tange à taxa de juros utilizada no financiamento dos contratos, no Business Plan, foi considerada taxa real média de 3,20%. Ao término do terceiro trimestre de 2015, a taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do fundo foi de 4,30%, ligeiramente superior ao adotado como projeção.

PROJETADO	3,20%
REALIZADO	4,30%

Rentabilidade

No terceiro trimestre de 2015, o Fundo rendeu, já líquido dos custos, 1,66% nominalmente, tendo encerrado o período com rentabilidade acumulada desde sua emissão de 22,97%. Em termos reais (descontada a inflação), a rentabilidade no trimestre equivale a 0,27% e a rentabilidade acumulada desde o início do fundo equivale a 4,55%. Desde seu início, e até 30 de setembro de 2015, a TIR do fundo monta a IPCA + 2,00% a.a..





Ao final do trimestre, a rentabilidade observada pelo cotista do Fundo, considerando os pagamentos mensais referentes à Rentabilidade Mínima e os Pagamentos Anuais já realizados até então, desde o início do fundo (considerando a cota de emissão de R\$ 100,00) é de 23,65%.

Portanto, até o momento, os rendimentos distribuídos aos cotistas foram superiores à rentabilidade efetivamente auferida pelo projeto (23,65% vs 22,97%) desde seu início. Isso posto, não há nesse momento provisão para Pagamento Anual relativo ao exercício 2015 (a ser pago em 2016, até dez dias após a realização da assembleia que aprovar as contas de 2015) em complemento aos pagamentos de rendimentos mensais (“Rentabilidade Mínima”).



Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o terceiro trimestre de 2015, a cota do fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, sofreu variação de -23,1%. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de -20,5%.

A cota foi negociada em 80% dos pregões durante o ano, com volume médio de negociação – considerando apenas os dias em que houve negociação – de R\$ 15 mil.

JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido (RBBV11)





Resumo Operacional

Mês	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
Patrimônio (R\$)	125.271.454	125.306.813	125.300.009	125.294.508	125.308.904	125.685.816
Cota Patrimonial (R\$/cota)	99,88	99,91	99,91	99,90	99,91	100,21
Saldo a Amortizar	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor de Mercado (R\$)	96.319.795	91.980.846	96.418.468	89.265.629	80.240.278	76.625.487
Cotação Bolsa (R\$/cota)	76,80	73,34	76,88	71,18	63,98	61,10
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	76,9%	73,4%	77,0%	71,2%	64,0%	61,0%
Amortização (R\$/ cota)	-	-	-	-	-	-
Rendimentos (R\$/cota)	1,40	0,79	0,82	0,88	0,70	0,30
Pagamento Total ao Cotista	1,40	0,79	0,82	0,88	0,70	0,30
Mês	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	1,40	0,79	0,82	0,88	0,70	0,30
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos Total (R\$/cota)	1,40	0,79	0,82	0,88	0,70	0,30
Dividend Yield - sobre cota da emissão	16,80%	9,47%	9,88%	10,58%	8,44%	3,64%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão	9,40%	9,43%	9,72%	10,11%	10,72%	10,69%
Dividend Yield - sobre cota em bolsa	21,88%	12,92%	12,86%	14,86%	13,19%	5,95%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa	12,24%	12,86%	12,64%	14,20%	16,75%	17,49%

Fluxo de Caixa (não auditado)

Mês	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
Ativo						
Aporte/ Dividendos SPE Holding	1.787.000	1.107.000	1.101.000	1.180.000	972.431	450.000
Over	5.685	5.612	3.477	3.625	3.916	3.261
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0
Varição do Caixa Gerada pelo Ativo	1.792.685	1.112.612	1.104.477	1.183.625	976.347	453.261
Passivo						
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 65.694	- 59.722	- 59.722	- 62.708	- 68.680	- 62.708
Txa. Custódia	- 7.517	- 7.410	- 7.410	- 6.900	- 7.410	- 7.410
Txa. Consultor	- -	20.188	- -	6.377	2.287	2.088
CVM	- 5.760	- -	- -	5.760	- -	- -
Txa. Escrituração	- -	7.704	3.704	3.794	5.652	3.800
Despesas Iniciais do Fundo	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Outros	- 44.193	- 106	- 265	- 117	- 157	- 165
Pagamento de Rendimentos	- 1.645.415	- 1.755.886	- 990.241	- 1.032.889	- 1.105.640	- 882.259
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	522	413	409	255	266	281
Varição do Caixa Gerada pelo Passivo	- 1.768.057	- 1.850.603	- 1.060.934	- 1.118.290	- 1.189.560	- 958.149
Varição de Caixa no Período	24.628	-737.991	43.543	65.336	-213.213	-504.888
Caixa no Início do Período	1.787.642	1.812.269	1.074.278	1.117.820	1.183.155	969.942
Caixa ao Final do Período	1.812.269	1.074.278	1.117.820	1.183.155	969.942	465.054