



R I O B R A V O

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

RBBVI I



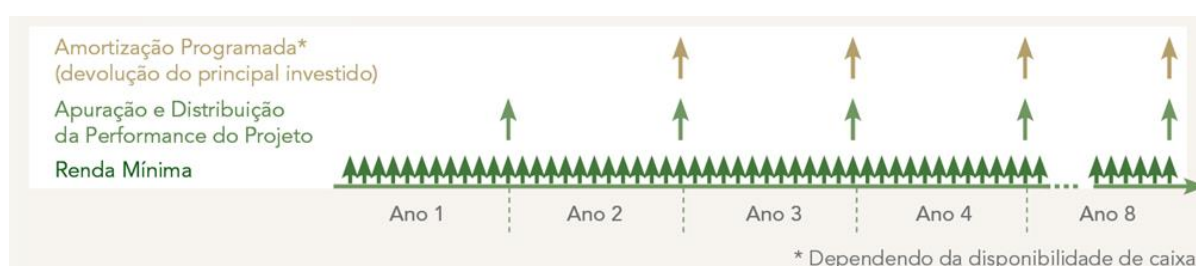
RELATÓRIO TRIMESTRAL
3º TRIMESTRE DE 2015



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 300m ² | 3,9 un. | 3,9 un. | 0,0 un. | -100% | 35,1 un. | 0,0 un. | -100% |
| | 815 m ² | 0.815 m ² | 0.000 m ² | | 7.337 m ² | 0.000 m ² | |
| Villas > 300m ² | 3,8 un. | 3,8 un. | 0,0 un. | -100% | 34,1 un. | 4,0 un. | -88% |
| | 1.464 m ² | 1464 m ² | 000 m ² | | 13177 m ² | 1604 m ² | |
| Lotes | 10,2 un. | 10,2 un. | 3,0 un. | -73% | 91,9 un. | 64,0 un. | -37% |
| | 40.301 m ² | 40.301 m ² | 11.047 m ² | | 362.705 m ² | 229.906 m ² | |
| Estâncias | 3,1 un. | 3,1 un. | 0,0 un. | -100% | 27,6 un. | 12,0 un. | -71% |
| | 50.895 m ² | 50.895 m ² | 0.000 m ² | | 458.056 m ² | 132.027 m ² | |
| Estâncias do Laranjal | 0,2 un. | 0,2 un. | 0,0 un. | -100% | 2,2 un. | 1,0 un. | -39% |
| | 6.313 m ² | 6.313 m ² | 0.000 m ² | | 56.820 m ² | 34.791 m ² | |
| TOTAL | 21 | 21 | 3 | -89% | 191 | 81 | -56% |
| | 99.788 m ² | 99.788 m ² | 11.047 m ² | | 898.095 m ² | 398.327 m ² | |

Por Exercício

| Velocidade de Vendas (m ²) | 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 300m ² | R\$ 11.010 | - | NA | R\$ 10.002 | - | NA |
| Villas > 300m ² | 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 |

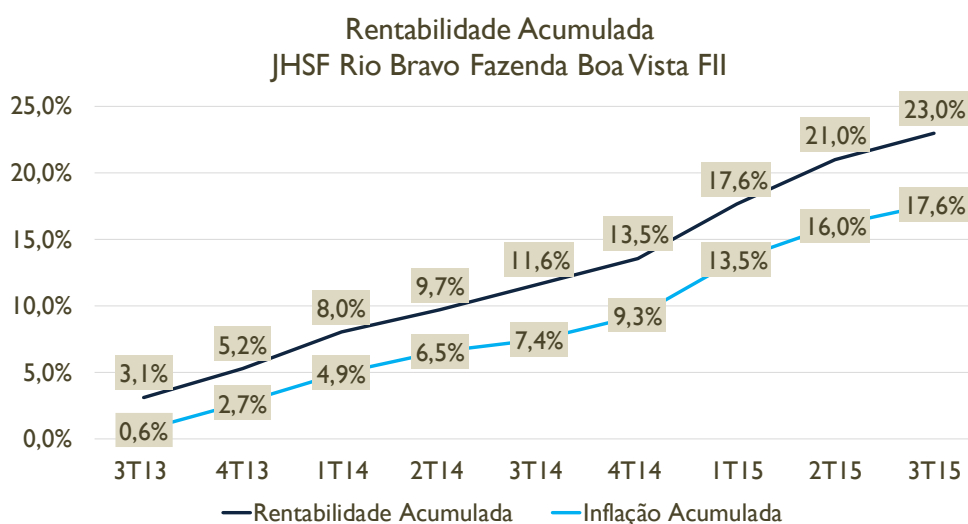


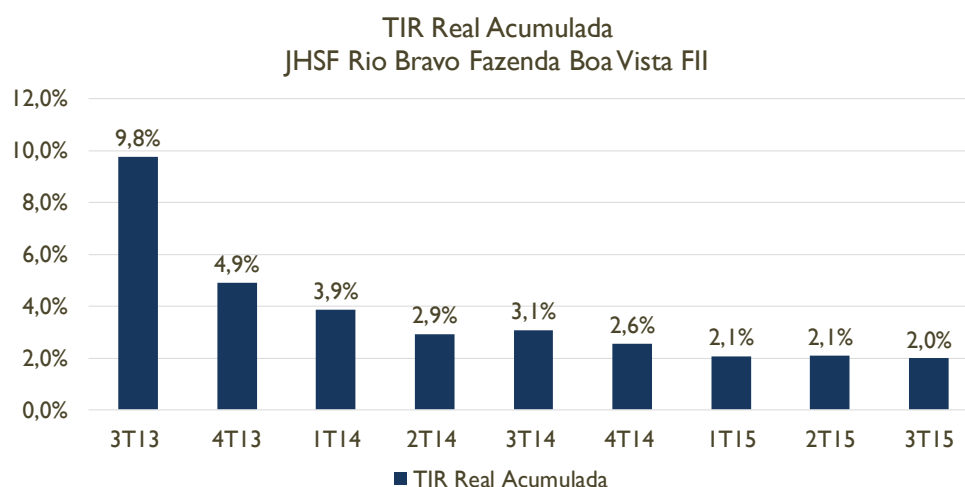
No que tange à taxa de juros utilizada no financiamento dos contratos, no Business Plan, foi considerada taxa real média de 3,20%. Ao término do terceiro trimestre de 2015, a taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do fundo foi de 4,30%, ligeiramente superior ao adotado como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

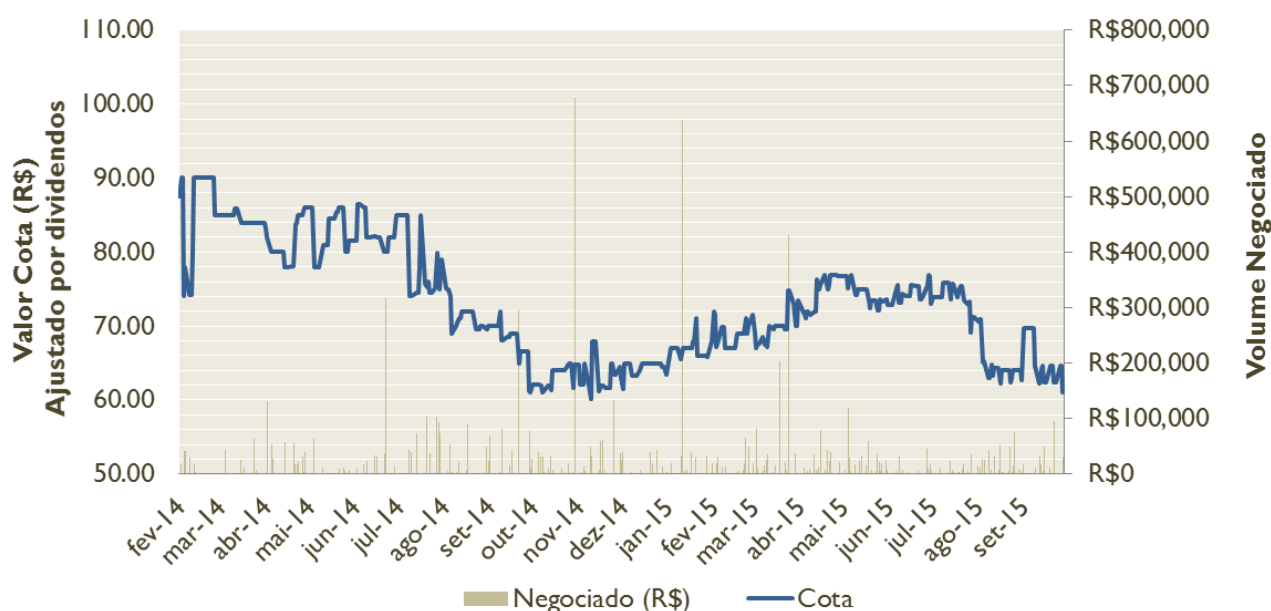


Mercado Secundário - Bolsa de Valores

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 |