



R I O B R A V O

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

RBBV I I

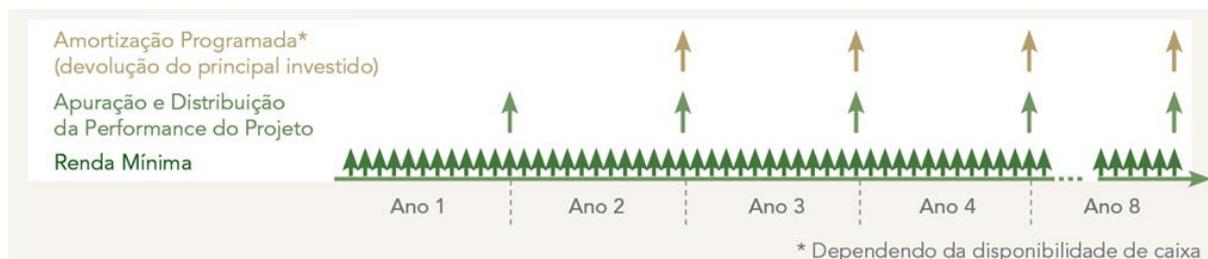


RELATÓRIO TRIMESTRAL
2º TRIMESTRE DE 2016

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 – 2º Trimestre de 2016

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no segundo trimestre de 2016, bem como desde o início do Fundo. Apresentamos também, em decorrência deste desempenho, a rentabilidade auferida pelo projeto, bem como pelo Fundo no período.

Obras

Ao final do segundo trimestre de 2016, a Fazenda Boa Vista apresentava 51,3% de suas obras finalizadas, ante 50,6% ao final do primeiro trimestre do ano. As obras permanecem evoluindo conforme o esperado e deverão ser finalizadas ao final de 2019. Dada a natureza do empreendimento, o cronograma pode sofrer alterações conforme a demanda comercial e outras variáveis.

Abaixo, apresentamos o status das obras ao final do segundo trimestre de 2016.

Fase do Empreendimento	Investimento Total	Investimento Realizado	Investimento a Realizar	Previsão de Conclusão	Status Atual
FASES II e VI	R\$ 54.378.000	R\$ 48.232.000	R\$ 6.146.000	jul/17*	88,7%
FASE IV	R\$ 31.119.000	R\$ 24.876.000	R\$ 6.243.000	nov/17	79,9%
FASE V	R\$ 16.519.000	R\$ 15.024.000	R\$ 1.495.000	jun/15*	90,9%
FASE VIII (Volta do Golf)	R\$ 13.857.000	R\$ 12.443.000	R\$ 1.414.000	nov/17	89,8%
FASES VII e VIII (restante)	R\$ 96.861.000	R\$ 8.467.000	R\$ 88.394.000	dez/19	8,7%
TOTAL	R\$ 212.734.000	R\$ 109.042.000	R\$ 103.692.000		51,3%

Fase do Empreendimento	Estágio Atual
FASES II e VI	Execução de paisagismo e infraestrutura elétrica
FASE IV	Finalização da rede hidráulica
FASE V	Adequações na infraestrutura elétrica e ligação definitiva com CPFL. Demais investimentos finalizados
FASE VIII (Volta do Golf)	Execução de infraestrutura hidráulica, elétrica e paisagismo
FASES VII e VIII (restante)	Finalização do reservatório da rede de abastecimento

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 encontram-se em 100%.

Velocidade de Vendas – em m²

Durante o segundo trimestre de 2016 foram vendidos 12 produtos, sendo 9 Lotes (somando área total de 35.617 m²) e 3 Villas com área superior a 300 m² (somando área total de 1.232 m²). No período ocorreu distrato de 2 Lotes somando área total de 4.474 m². Portanto, durante o trimestre em análise, foi registrada venda líquida de 10 produtos, somando área líquida de 32.375 m². O total projetado em vendas líquidas (m²) para o período, considerando todos os produtos, era de 99.788 m².

Desde o início do Fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 75 Lotes, 7 Villas, 12 Estâncias e 1 Estância do Laranjal, somando 95 produtos e área de 446.602 m² no total. Esse volume, medido em área, é cerca de 63% inferior ao projetado no Business Plan para o período acumulado desde o início do Fundo. Ao final do trimestre, a Fazenda Boa Vista possuía cerca de 1,79 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 257 diferentes produtos, conforme a tabela abaixo. Durante o primeiro trimestre não ocorreu alteração do mix de produtos do empreendimento, de forma que a participação do Fundo na Fazenda Boa Vista permanece em 14,51%.

Evolução do Estoque

ESTOQUE	Estoque Inicial	Estoque ao Final do 1T16	Vendido no 2T16	Estoque ao Final do 2T16
Villas <= a 300m ²	Unidades	0	0	0
	Área (M ²)	0	0	0
Villas > 300m ²	Unidades	29	25	3
	Área (M ²)	11.317	9.714	1.232
Lotes	Unidades	254	188	9
	Área (M ²)	991.058	750.280	35.617
Estâncias	Unidades	64	52	0
	Área (M ²)	1.106.312	969.011	0
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	4	0
	Área (M ²)	124.181	94.111	0
TOTAL	Unidades	352	269	12
	Área (M ²)	2.232.868	1.823.116	36.849

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

OBS: A tabela acima contabiliza as vendas brutas ocorridas no trimestre. Os distratos são considerados retroativamente, afetando, portanto o estoque no início do trimestre em análise. A mesma metodologia é utilizada nas demais informações deste relatório.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	Projetado por Trimestre	2º Trimestre 2016			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%	46,8 un.	0,0 un.	-100%
	815 m ²	0.815 m ²	0.000 m ²		9.783 m ²	0.000 m ²	
Villas > 300m ²	3,8 un.	3,8 un.	3,0 un.	-16%	45,4 un.	7,0 un.	-84%
	1.464 m ²	1464 m ²	1232 m ²		17570 m ²	2835 m ²	
Lotes	10,2 un.	10,2 un.	9,0 un.	-12%	122,6 un.	75,0 un.	-43%
	40.301 m ²	40.301 m ²	35.617 m ²		483.606 m ²	276.396 m ²	
Estâncias	3,1 un.	3,1 un.	0,0 un.	-100%	36,9 un.	12,0 un.	-78%
	50.895 m ²	50.895 m ²	0.000 m ²		610.741 m ²	137.301 m ²	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,2 un.	0,0 un.	-100%	2,9 un.	1,0 un.	-60%
	6.313 m ²	6.313 m ²	0.000 m ²		75.760 m ²	30.070 m ²	
TOTAL	21	21	12	-63%	255	95	-63%
	99.788 m ²	99.788 m ²	36.849 m ²		1.197.460 m ²	446.602 m ²	

Por Exercício

Velocidade de Vendas (m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	199.577	105.617	-47,1%
2014	399.153	188.787	-52,7%
2015	399.153	105.348	-73,6%
2016 (até 2º Tri)	199.577	46.850	-76,5%
Acumulado	1.197.460	446.602	-62,7%

Preço de Vendas

O preço médio de venda dos 12 produtos vendidos no trimestre, ficou 17,5% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 10,9% inferior ao projetado.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	2º Trimestre 2016			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 11.939	-	NA	R\$ 10.408	-	NA
Villas > 300m ²	R\$ 9.081	R\$ 8.212	-10%	R\$ 7.917	R\$ 7.981	1%
Lotes	R\$ 572	R\$ 449	-21%	R\$ 536	R\$ 471	-12%
Estâncias	R\$ 667	-	NA	R\$ 581	R\$ 489	-16%
Estâncias do Laranjal	R\$ 359	-	NA	R\$ 337	R\$ 319	-5%
TOTAL	R\$ 859	R\$ 709	-17,5%	R\$ 577	R\$ 514	-10,9%

Por Exercício

Preço (R\$/m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	557	537	-3,5%
2014	511	440	-13,9%
2015	619	558	-9,9%
2016 (até 2º Tri)	797	663	-16,8%
Acumulado	577	514	-10,9%

Valor Geral de Vendas - VGV

Os 12 produtos comercializados no trimestre somaram VGV total de aproximadamente R\$ 26,1 milhões. Considerando as vendas líquidas de distratos, o VGV vendido no trimestre foi de R\$ 24,1 milhões. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é 73,9% inferior ao projetado.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	2º Trimestre 2016			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 9.733.071	R\$ 0	-100%	R\$ 101.818.711	R\$ 0	-100%
Villas > 300m ²	R\$ 13.296.380	R\$ 10.115.661	-24%	R\$ 139.094.861	R\$ 22.629.299	-84%
Lotes	R\$ 23.069.787	R\$ 16.009.563	-31%	R\$ 259.175.221	R\$ 130.267.086	-50%
Estâncias	R\$ 33.936.487	R\$ 0	-100%	R\$ 355.013.252	R\$ 67.161.149	-81%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.269.521	R\$ 0	-100%	R\$ 25.496.710	R\$ 9.600.000	-62%
TOTAL	R\$ 82.305.246	R\$ 26.125.225	-68,3%	R\$ 880.598.755	R\$ 229.657.535	-73,9%

Por Exercício

VGV (RS mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	56.767	-57,4%
2014	280.289	83.087	-70,4%
2015	304.215	58.746	-80,7%
2016 (até 2º Tri)	162.956	31.057	-80,9%
Acumulado	880.599	229.658	-73,9%

Condições de Venda

O perfil de recebimento das vendas também afeta a rentabilidade do projeto. 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

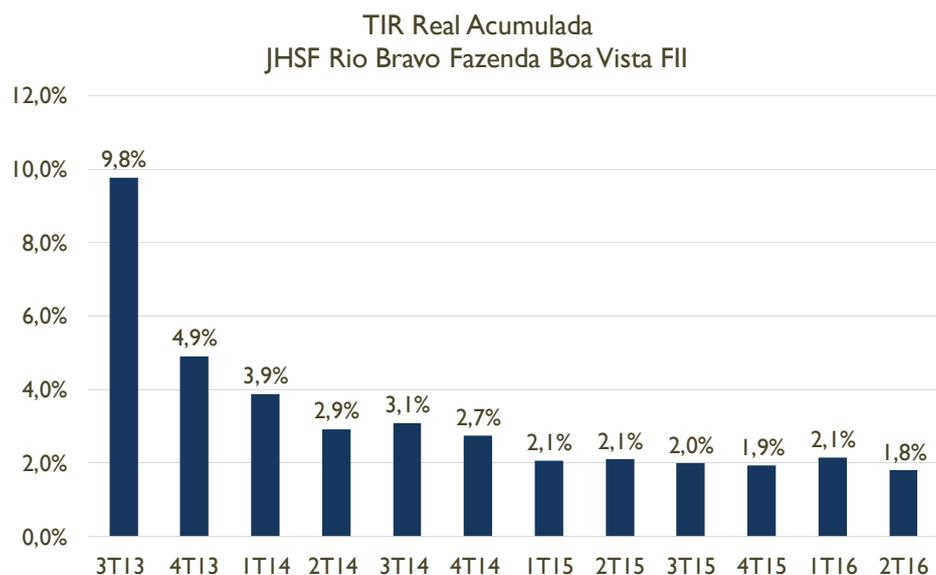
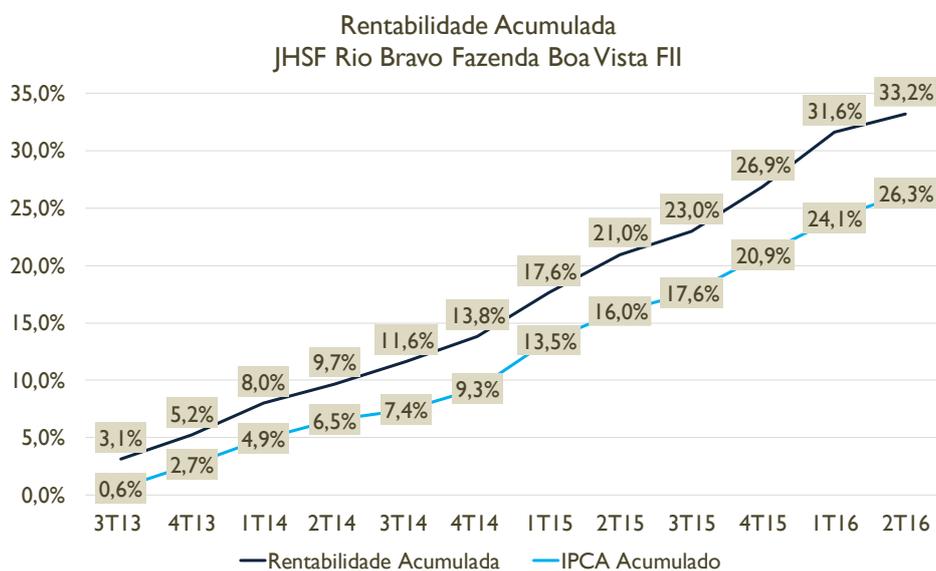
REALIZADO					
Estratégia de Venda					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
À VISTA	-	18%	19%	17%	0%
À PRAZO	-	82%	81%	83%	100%
Total	-	100%	100%	100%	100%
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
Ato	-	34%	16%	16%	5%
Mensais	-	66%	84%	84%	95%
Meses Parcelamento	-	26	41	51	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 segundo trimestre de 2016, a taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do Fundo foi de 4,10%, ligeiramente superior ao adotado como projeção.

PROJETADO	3,20%
REALIZADO	4,10%

Rentabilidade

Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no segundo trimestre de 2016, o Fundo rendeu nominalmente, já líquido dos custos, 1,23%. Da mesma forma, desde seu início, o Fundo acumula rentabilidade de 33,2%. Em termos reais (descontada a inflação), a rentabilidade no trimestre equivale a -0,51% e, desde sua emissão, a 5,51%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 10,00% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,84% a.a.

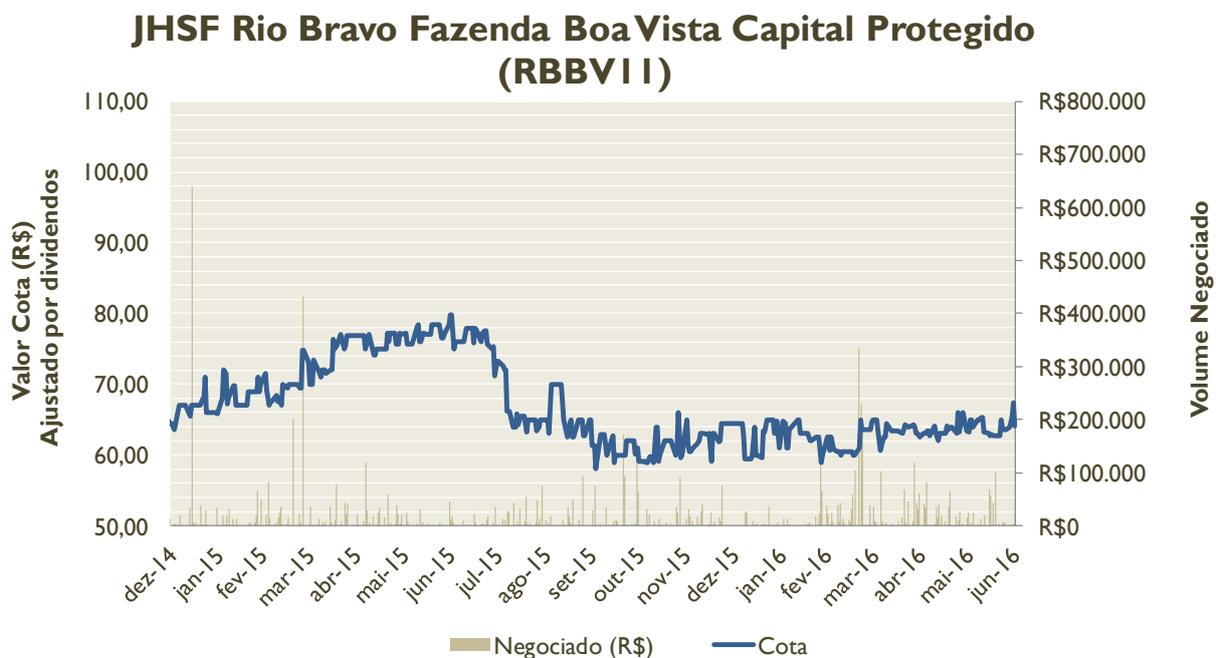


Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizados a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 10,2% ao ano. Em termos reais, a TIR acumulada é de IPCA + 1,90%, de forma que, se mantida tal rentabilidade, superior à indicada pela modelagem financeira do projeto do Fundo até então (TIR nominal de 10,00%a.a. e real de IPCA + 1,84%a.a., conforme anteriormente indicado), não deverá ser realizado Pagamento Anual de rendimentos, durante o primeiro trimestre de 2017, referente ao exercício de 2016.

Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o segundo trimestre de 2016, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, sofreu variação de -1,26%. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de 2,17% no ano.

A cota foi negociada em 87% dos pregões durante o ano, com volume médio de negociação – considerando apenas os dias em que houve negociação – de R\$ 37 mil.



Resumo Operacional

Mês	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16
Patrimônio (R\$)	126.624.826	127.000.542	126.544.601	125.980.851	126.175.097	126.393.212
Cota Patrimonial (R\$/cota)	100,96	101,26	100,90	100,45	100,60	100,78
Saldo a Amortizar	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor de Mercado (R\$)	76.504.004	78.372.708	81.457.952	78.385.250	79.275.706	80.429.537
Cotação Bolsa (R\$/cota)	61,00	62,49	64,95	62,50	63,21	64,13
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	60,4%	61,7%	64,4%	62,2%	62,8%	63,6%
Amortização (R\$/ cota)	-	-	-	-	-	-
Rendimentos (R\$/cota)	1,04	1,35	0,99	0,51	0,69	0,87
Pagamento Total ao Cotista	1,04	1,35	0,99	0,51	0,69	0,87
Mês	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	1,04	1,35	0,99	0,51	0,69	0,87
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos Total (R\$/cota)	1,04	1,35	0,99	0,51	0,69	0,87
<i>Dividend Yield - sobre cota da emissão</i>	12,48%	16,15%	11,85%	6,11%	8,32%	10,41%
<i>Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão</i>	11,72%	11,22%	10,90%	10,00%	9,91%	9,95%
<i>Dividend Yield - sobre cota em bolsa</i>	20,45%	25,85%	18,25%	9,78%	13,16%	16,23%
<i>Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa</i>	19,22%	17,95%	16,78%	16,01%	15,68%	15,52%

Fluxo de Caixa (não auditado)

Mês	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16
Ativo						
Aporte/ Dividendos SPE Holding	1.389.000	1.750.000	1.310.000	746.000	920.000	1.170.000
Over	4.957	4.781	6.144	4.444	2.556	3.126
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0
Variação do Caixa Gerada pelo Ativo	1.393.957	1.754.781	1.316.144	750.444	922.556	1.173.126
Passivo						
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 65.694	- 59.722	- 56.736	- 65.694	- 59.722	-
Txa. Custódia	- 7.410	- 8.231	- 8.231	-	- 8.231	- 8.231
Txa. Consultor	-	- 1.990	- 1.890	- 10.420	- 1.989	- 2.089
CVM	- 6.900	-	-	- 6.900	-	-
Txa. Escrituração	- 6.004	- 3.812	- 5.298	- 3.824	- 4.325	- 4.237
Despesas Iniciais do Fundo	-	-	-	-	-	-
Outros	- 117	- 115	- 8.500	- 117	- 13.183	- 102.472
Pagamento de Rendimentos	- 1.376.800	- 1.304.030	- 1.687.385	- 1.238.723	- 638.798	- 869.336
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	342	720	-	895	647	39.534
Variação do Caixa Gerada pelo Passivo	- 1.462.584	- 1.377.180	- 1.768.041	- 1.324.783	- 725.601	- 946.830
Variação de Caixa no Período	-68.626	377.601	-451.897	-574.338	196.955	226.296
Caixa no Início do Período	1.463.586	1.394.959	1.772.560	1.320.663	746.324	943.279
Caixa ao Final do Período	1.394.959	1.772.560	1.320.663	746.324	943.279	1.169.574