



R I O B R A V O

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

RBBV I I

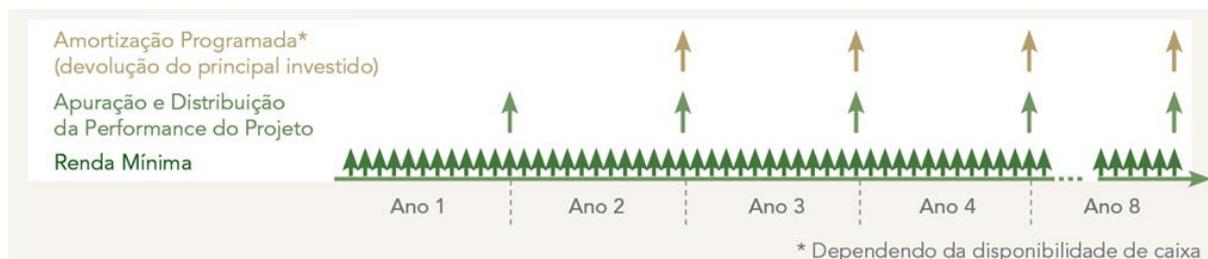


RELATÓRIO TRIMESTRAL
3º TRIMESTRE DE 2016

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 RBBVII. 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 2016

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no terceiro 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 terceiro trimestre de 2016, a Fazenda Boa Vista apresentava 51,5% de suas obras finalizadas, ante 51,3% ao final do segundo trimestre. 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 terceiro 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\$ 48.378.000	R\$ 6.000.000	jul/17*	89,0%
FASE IV	R\$ 31.119.000	R\$ 24.975.000	R\$ 6.144.000	nov/17	80,3%
FASE V	R\$ 16.519.000	R\$ 15.051.000	R\$ 1.468.000	jun/15*	91,1%
FASE VIII (Volta do Golf)	R\$ 13.857.000	R\$ 12.592.000	R\$ 1.265.000	nov/17	90,9%
FASES VII e VIII (restante)	R\$ 96.861.000	R\$ 8.482.000	R\$ 88.379.000	dez/19	8,8%
TOTAL	R\$ 212.734.000	R\$ 109.478.000	R\$ 103.256.000		51,5%

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 terceiro trimestre de 2016 foram vendidos 6 produtos, sendo 4 Lotes (somando área total de 19.650 m²) e 2 Villas com área superior a 300 m² (somando área total de 860 m²). Entretanto, no período ocorreu o distrato de 14 produtos, sendo 13 Lotes (somando área total de 50.273 m²) e 1 Estância, com área de 8.036 m². Os distratos foram todos efetuados por um único comprador que havia adquirido os produtos ao longo de 2013.

Portanto, durante o trimestre em análise, foi registrado distrato líquido de 8 produtos, com área líquida distratada 37.800 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, 65 Lotes, 9 Villas, 12 Estâncias e 1 Estância do Laranjal, somando 87 produtos e área de 408.744 m² no total. Esse volume, medido em área, é cerca de 68% 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 1,82 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 265 diferentes produtos, conforme a tabela abaixo. Durante o terceiro 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 2T16	Vendido no 3T16	Estoque ao Final do 3T16
Villas <= a 300m ²	Unidades	0	0	0
	Área (M ²)	0	0	0
Villas > 300m ²	Unidades	29	22	20
	Área (M ²)	11.317	8.540	7.680
Lotes	Unidades	254	192	189
	Área (M ²)	991.058	764.936	754.974
Estâncias	Unidades	64	53	52
	Área (M ²)	1.106.312	977.047	967.359
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	4	4
	Área (M ²)	124.181	94.111	94.111
TOTAL	Unidades	352	271	265
	Área (M ²)	2.232.868	1.844.634	1.824.125

* 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 constantes neste relatório.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	Projetado por Trimestre	3º 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%	50,7 un.	0,0 un.	-100%
	815 m ²	0.815 m ²	0.000 m ²		10.598 m ²	0.000 m ²	
Villas > 300m ²	3,8 un.	3,8 un.	2,0 un.	-41%	49,2 un.	9,0 un.	-81%
	1.464 m ²	1464 m ²	860 m ²		19034 m ²	3637 m ²	
Lotes	10,2 un.	10,2 un.	3,0 un.	-75%	132,8 un.	65,0 un.	-55%
	40.301 m ²	40.301 m ²	9.961 m ²		523.907 m ²	236.084 m ²	
Estâncias	3,1 un.	3,1 un.	1,0 un.	-81%	39,9 un.	12,0 un.	-79%
	50.895 m ²	50.895 m ²	9.688 m ²		661.637 m ²	138.953 m ²	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,2 un.	0,0 un.	-100%	3,2 un.	1,0 un.	-63%
	6.313 m ²	6.313 m ²	0.000 m ²		82.073 m ²	30.070 m ²	
TOTAL	21	21	6	-79%	276	87	-68%
	99.788 m ²	99.788 m ²	20.509 m ²		1.297.249 m ²	408.744 m ²	

Por Exercício

Velocidade de Vendas (m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	199.577	47.308	-76,3%
2014	399.153	188.787	-52,7%
2015	399.153	105.290	-73,6%
2016 (até 3º Tri)	299.365	67.359	-77,5%
Acumulado	1.297.249	408.744	-68,5%

Preço de Vendas

O preço médio de venda dos 6 produtos vendidos no trimestre, ficou 30,1% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 12,8% inferior ao projetado.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2016			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 12.157	-	NA	R\$ 10.542	-	NA
Villas > 300m ²	R\$ 9.248	R\$ 6.978	-25%	R\$ 8.019	R\$ 7.871	-2%
Lotes	R\$ 580	R\$ 416	-28%	R\$ 539	R\$ 470	-13%
Estâncias	R\$ 679	R\$ 423	-38%	R\$ 589	R\$ 484	-18%
Estâncias do Laranjal	R\$ 364	-	NA	R\$ 339	R\$ 319	-6%
TOTAL	R\$ 993	R\$ 695	-30,1%	R\$ 607	R\$ 530	-12,8%

Por Exercício

Preço (R\$/m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	621	619	-0,2%
2014	511	440	-13,9%
2015	615	558	-9,3%
2016 (até 3º Tri)	857	673	-21,5%
Acumulado	607	530	-12,8%

Valor Geral de Vendas - VGV

Os 6 produtos comercializados no trimestre somaram VGV total de aproximadamente R\$ 14,2 milhões. Considerando as vendas líquidas de distratos, o VGV distratado no trimestre foi de R\$ 13,1 milhões. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 216 milhões, 77,6% inferior ao projetado.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2016			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 9.911.394	R\$ 0	-100%	R\$ 111.730.104	R\$ 0	-100%
Villas > 300m ²	R\$ 13.539.986	R\$ 6.000.000	-56%	R\$ 152.634.848	R\$ 28.629.299	-81%
Lotes	R\$ 23.375.980	R\$ 4.145.018	-82%	R\$ 282.551.201	R\$ 110.960.422	-61%
Estâncias	R\$ 34.558.247	R\$ 4.098.997	-88%	R\$ 389.571.498	R\$ 67.242.146	-83%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.299.643	R\$ 0	-100%	R\$ 27.796.353	R\$ 9.600.000	-65%
TOTAL	R\$ 83.685.250	R\$ 14.244.015	-83,0%	R\$ 964.284.004	R\$ 216.431.868	-77,6%

Por Exercício

VGv (R\$ mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	29.297	-78,0%
2014	280.289	83.087	-70,4%
2015	304.215	58.746	-80,7%
2016 (até 3º Tri)	246.641	45.301	-81,6%
Acumulado	964.284	216.432	-77,6%

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	-	35%	24%	17%	0%
À PRAZO	-	65%	76%	83%	100%
Total	-	100%	100%	100%	100%

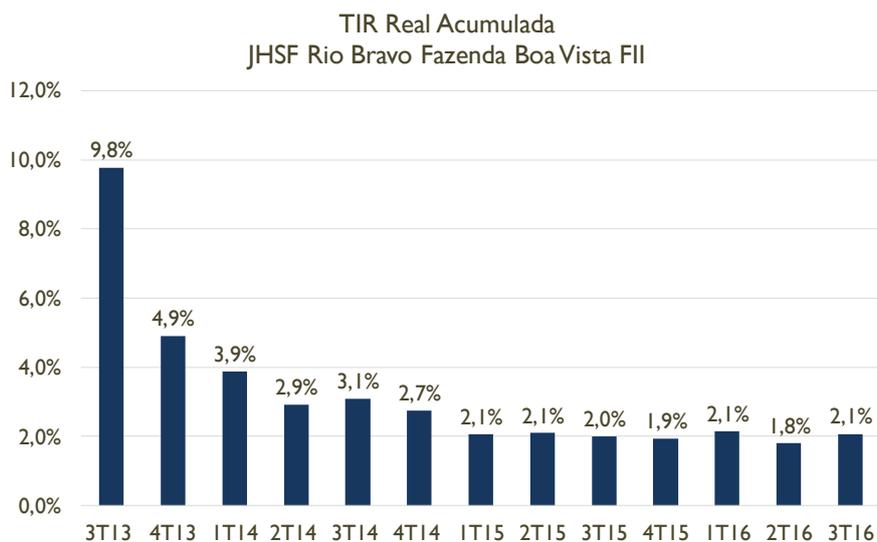
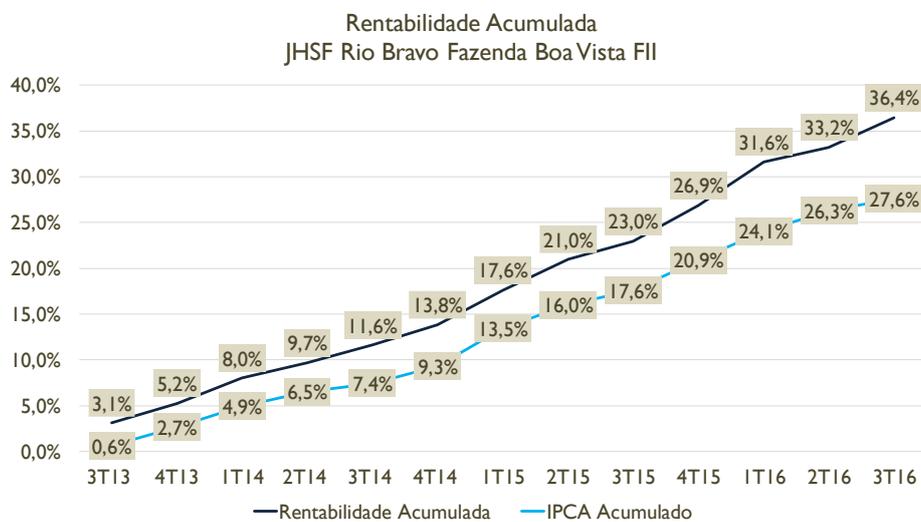
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
Ato	-	34%	17%	18%	5%
Mensais	-	66%	83%	82%	95%
Meses Parcelamento	-	26	38	49	32

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 2016, a taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do Fundo foi de 3,27%, ligeiramente superior ao adotado como projeção.

PROJETADO	3,20%
REALIZADO	3,27%

Rentabilidade

Com base no desempenho de vendas e na modelagem econômico-financeira do projeto, no terceiro trimestre de 2016, o Fundo rendeu nominalmente, já líquido dos custos, 2,40%. Da mesma forma, desde seu início, o Fundo acumula rentabilidade de 36,40%. Em termos reais (descontado o IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a 1,34% e, desde sua emissão, a 6,92%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 9,99% a.a., enquanto a TIR real monta a 2,07% a.a. (“TIR do Modelo”).

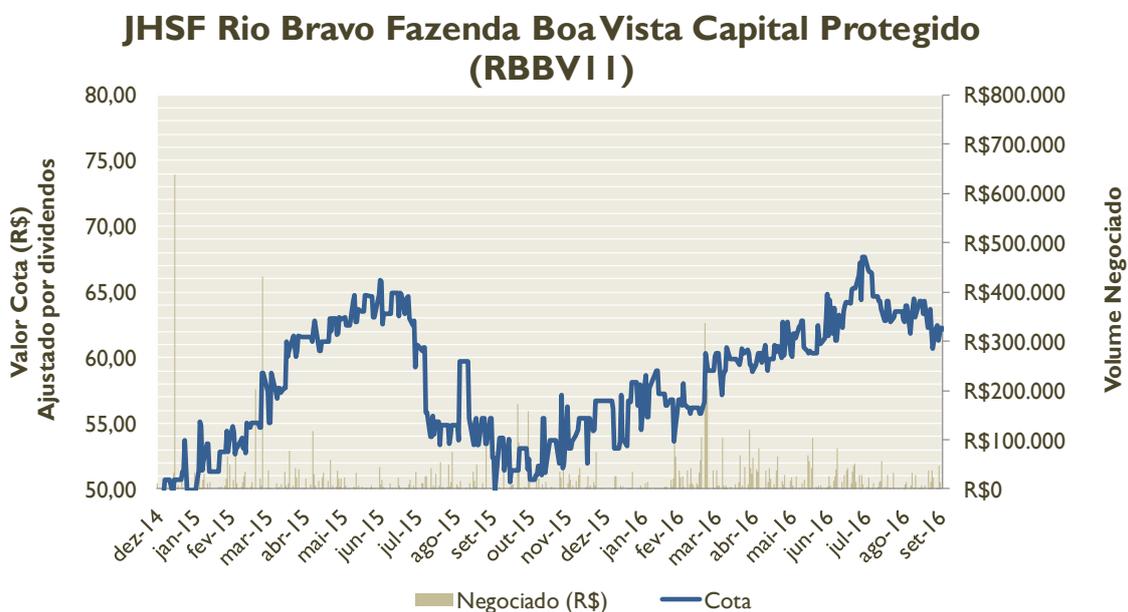


Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota e as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, a TIR nominal efetivamente auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise é de 9,90% ao ano ou IPCA + 1,91% em termos reais (“TIR das Distribuições”). Mantida até o final do ano a TIR do Modelo acima da TIR das Distribuições, 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 terceiro trimestre de 2016, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, sofreu variação de -1,76%. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de 1,11% no ano.

A cota foi negociada em 89% dos pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação – considerando apenas os dias em que houve negociação – de R\$ 17 mil.



Resumo Operacional

Mês	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16
Patrimônio (R\$)	125.980.851	126.175.097	126.393.212	125.801.361	126.118.670	125.965.456
Cota Patrimonial (R\$/cota)	100,45	100,60	100,78	100,31	100,56	100,44
Saldo a Amortizar	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor de Mercado (R\$)	78.385.250	79.275.706	80.429.537	87.151.856	80.266.496	79.012.332
Cotação Bolsa (R\$/cota)	62,50	63,21	64,13	69,49	64,00	63,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	62,2%	62,8%	63,6%	69,3%	63,6%	62,7%
Amortização (R\$/cota)	-	-	-	-	-	-
Rendimentos (R\$/cota)	0,51	0,69	0,87	0,43	0,61	0,52
Pagamento Total ao Cotista	0,51	0,69	0,87	0,43	0,61	0,52
Mês	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	0,51	0,69	0,87	0,43	0,61	0,52
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos Total (R\$/cota)	0,51	0,69	0,87	0,43	0,61	0,52
Dividend Yield - sobre cota da emissão	6,11%	8,32%	10,41%	5,20%	7,34%	6,28%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão	10,00%	9,91%	9,95%	9,50%	9,41%	9,63%
Dividend Yield - sobre cota em bolsa	9,78%	13,16%	16,23%	7,48%	11,46%	9,97%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa	16,01%	15,68%	15,52%	13,68%	14,71%	15,29%

Fluxo de Caixa (não auditado)

FLUXO DE CAIXA(R\$)

JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido

Mês	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16
Ativo						
Aporte/ Dividendos SPE Holding	746.000	920.000	1.170.000	624.000	940.000	688.000
Over	4.444	2.556	3.126	3.785	1.963	3.112
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0
Variação do Caixa Gerada pelo Ativo	750.444	922.556	1.173.126	627.785	941.963	691.112
Passivo						
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 65.694	- 59.722	- -	- 65.694	- 62.708	- 68.680
Txa. Custódia	- -	- 8.231	- 8.231	- -	- 8.231	- 8.231
Txa. Consultor	- 10.420	- 1.989	- 2.089	- 2.188	- 2.088	- 2.287
CVM	- 6.900	- -	- -	- 6.900	- -	- -
Txa. Escrituração	- 3.824	- 4.325	- 4.237	- -	- -	- 2.270
Despesas Iniciais do Fundo	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Outros	- 117	- 13.183	- 102.472	- 64.256	- 156	- 108
Pagamento de Rendimentos	100 100 - 1.238.723	- 638.798	- 869.336	- 1.088.092	- 518.423	- 766.708
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	101 101 895	647	39.534	49.925	73.995	293
Variação do Caixa Gerada pelo Passivo	- 1.324.783	- 725.601	- 946.830	- 1.177.205	- 665.602	- 847.991
Variação de Caixa no Período	-574.338	196.955	226.296	-549.421	276.361	-156.880
Caixa no Início do Período	1.320.663	746.324	943.279	1.169.574	620.153	896.515
Caixa ao Final do Período	746.324	943.279	1.169.574	620.153	896.515	739.635