



R I O B R A V O

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

RBBVI I

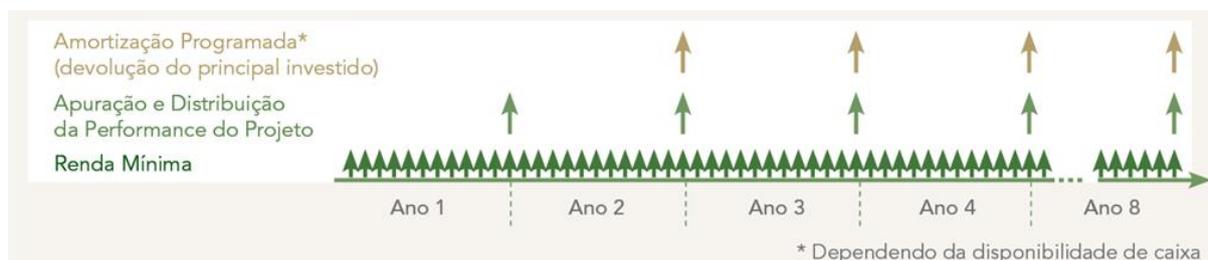


RELATÓRIO TRIMESTRAL
2º TRIMESTRE DE 2017

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 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).

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.

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 2017

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no segundo trimestre de 2017, 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 2017, a Fazenda Boa Vista apresentava 53,3% de suas obras finalizadas, ante 52,4% ao final do primeiro trimestre de 2017. As obras permanecem evoluindo de acordo com o planejamento da desenvolvedora e, segundo o cronograma atual fornecido pela JHSF, deverão ser finalizadas ao final de 2019. Entretanto, 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 período:

Fase do Empreendimento	Investimento Total	Investimento Realizado	Investimento a Realizar	Previsão de Conclusão	Status Atual
FASES II e VI	R\$ 54.378.000	R\$ 49.217.982	R\$ 5.160.018	jul/17	90,5%
FASE IV	R\$ 31.119.000	R\$ 26.474.983	R\$ 4.644.017	nov/17	85,1%
FASE V	R\$ 16.519.000	R\$ 15.126.787	R\$ 1.392.213	Finalizado em jun/15*	91,6%
FASE VIII (Volta do Golf)	R\$ 13.857.000	R\$ 13.227.861	R\$ 629.139	nov/17	95,5%
FASES VII e VIII (restante)	R\$ 96.861.000	R\$ 9.268.514	R\$ 87.592.486	dez/19	9,6%
TOTAL	R\$ 212.734.000	R\$ 113.316.127	R\$ 99.417.873		53,3%

Fase do Empreendimento	Estágio Atual
FASES II e VI	Serviços de manutenção da infraestrutura e adequações na infraestrutura devido acordos comerciais.
FASE IV	Execução da infraestrutura de interligação da Fase 4 a Fase 5, manutenção de lotes e paisagismo.
FASE V	Pagamento de saldos de serviços já executados e/ou retenção. Nenhum serviço novo realizado.
FASE VIII (Volta do Golf)	Pagamento de saldos de serviços já executados e/ou retenção. Nenhum serviço novo realizado.
FASES VII e VIII (restante)	Execução de viário da Fase 7 que interliga a Fase 3 a Fase 8.

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 se encontram em 100%.

Velocidade de Vendas – em m²

Durante o segundo trimestre 5 (cinco) lotes com área total de 17.595,0 m², 1 (uma) Estância do Laranjal com área de 26.905,4 m² e 1 (uma) Estância com área total de 14.563,8 m², totalizando uma área total vendida de 59.064,2 m². No período ocorreu o distrato de 3 (três) Lotes, acarretando no retorno de 17.835,0 m² de área ao estoque.

Desde o início do Fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 76 Lotes, 9 Villas, 14 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 101 produtos e área total de 493.521 m². Esse volume, medido em área, é 69,1% inferior ao projetado no Business Plan para o período. Ao final do trimestre, a Fazenda Boa Vista possuía 1,74 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 251 diferentes produtos, conforme a tabela abaixo. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista ficou em 14.45% ao final do período analisado.

Evolução do Estoque

ESTOQUE	Estoque Inicial	Vendido no 1T17	Estoque ao Final do 1T17	Vendido no 2T17	Estoque ao Final do 2T17
Villas <= a 300m ²	Unidades	0	0	0	0
	Área (M ²)	0	0	0	0
Villas > 300m ²	Unidades	29	0	20	20
	Área (M ²)	11.317	0	7.680	7.680
Lotes	Unidades	254	1	183	178
	Área (M ²)	990.944	2.924	736.588	718.993
Estâncias	Unidades	64	0	51	50
	Área (M ²)	1.106.073	0	959.680	945.116
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	0	4	3
	Área (M ²)	124.130	0	94.060	67.154
TOTAL	Unidades	352	1	258	251
	Área (M ²)	2.232.465	2.924	1.798.008	1.738.944

* 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.

Velocidade de Vendas – Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	Projetado por Trimestre	2º Trimestre 2017			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%	62,4 un.	0,0 un.	-100%
	815 m ²	0.815 m ²	0.000 m ²		13.044 m ²	0.000 m ²	
Villas > 300m ²	3,8 un.	3,8 un.	0,0 un.	-100%	60,6 un.	9,0 un.	-84%
	1.464 m ²	1464 m ²	000 m ²		23426 m ²	3637 m ²	
Lotes	10,2 un.	10,2 un.	5,0 un.	-56%	163,4 un.	76,0 un.	-58%
	40.301 m ²	40.301 m ²	17.595 m ²		644.808 m ²	271.952 m ²	
Estâncias	3,1 un.	3,1 un.	1,0 un.	-71%	49,2 un.	14,0 un.	-80%
	50.895 m ²	50.895 m ²	14.564 m ²		814.322 m ²	160.957 m ²	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,2 un.	1,0 un.	326%	3,9 un.	2,0 un.	-44%
	6.313 m ²	6.313 m ²	26.905 m ²		101.013 m ²	56.975 m ²	
TOTAL	21	21	7	-41%	339	101	-69,1%
	99.788 m ²	99.788 m ²	59.064 m ²		1.596.614 m ²	493.521 m ²	

Por Exercício

Velocidade de Vendas (m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	199.577	47.308	-76,3%
2014	399.153	174.880	-56,2%
2015	399.153	106.615	-73,3%
2016	399.153	102.731	-74,3%
2017 (até 2º Tri)	199.577	61.988	-68,9%
Acumulado	1.596.614	493.521	-69,1%

Preço de Vendas

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, ficou 31,7% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 15,9% inferior ao projetado.

Preço de Vendas – Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	2º Trimestre 2017			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 12.579	-	NA	R\$ 10.898	-	NA
Villas > 300m ²	R\$ 9.569	-	NA	R\$ 8.290	R\$ 7.871	-5%
Lotes	R\$ 600	R\$ 508	-15,3%	R\$ 550	R\$ 472	-14%
Estâncias	R\$ 703	R\$ 308	-56%	R\$ 609	R\$ 463	-24%
Estâncias do Laranjal	R\$ 377	R\$ 286	-24%	R\$ 345	R\$ 303	-12%
TOTAL	R\$ 523	R\$ 358	-31,7%	R\$ 599	R\$ 504	-15,9%

Por Exercício

Preço (R\$/m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	621	619	-0,2%
2014	510	441	-13,5%
2015	614	553	-9,9%
2016	771	593	-23,1%
2017 (até 2º Tri)	527	364	-30,8%
Acumulado	599	504	-15,9%

Valor Geral de Vendas - VGV

Os produtos comercializados no trimestre correspondem ao VGV total de aproximadamente R\$ 21,1 milhões. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 248,9 milhões, 79,6% inferior ao projetado para o período.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	2º Trimestre 2017			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 10.255.430	R\$ 0	-100%	R\$ 142.156.616	R\$ 0	-100%
Villas > 300m ²	R\$ 14.009.975	R\$ 0	-100%	R\$ 194.200.601	R\$ 28.629.299	-85%
Lotes	R\$ 24.182.291	R\$ 8.942.226	-63%	R\$ 354.324.711	R\$ 128.492.908	-64%
Estâncias	R\$ 35.757.805	R\$ 4.490.603	-87%	R\$ 495.660.199	R\$ 74.530.460	-85%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.378.965	R\$ 7.683.971	223%	R\$ 34.857.169	R\$ 17.283.971	-50%
TOTAL	R\$ 86.584.467	R\$ 21.116.799	-75,6%	R\$ 1.221.199.296	R\$ 248.936.637	-79,6%

Por Exercício

VGV (RS mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	29.297	-78,0%
2014	280.289	77.136	-72,5%
2015	304.215	58.985	-80,6%
2016	331.283	60.940	-81,6%
2017 (até 2º Tri)	172.273	22.579	-86,9%
Acumulado	1.221.199	248.937	-79,6%

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

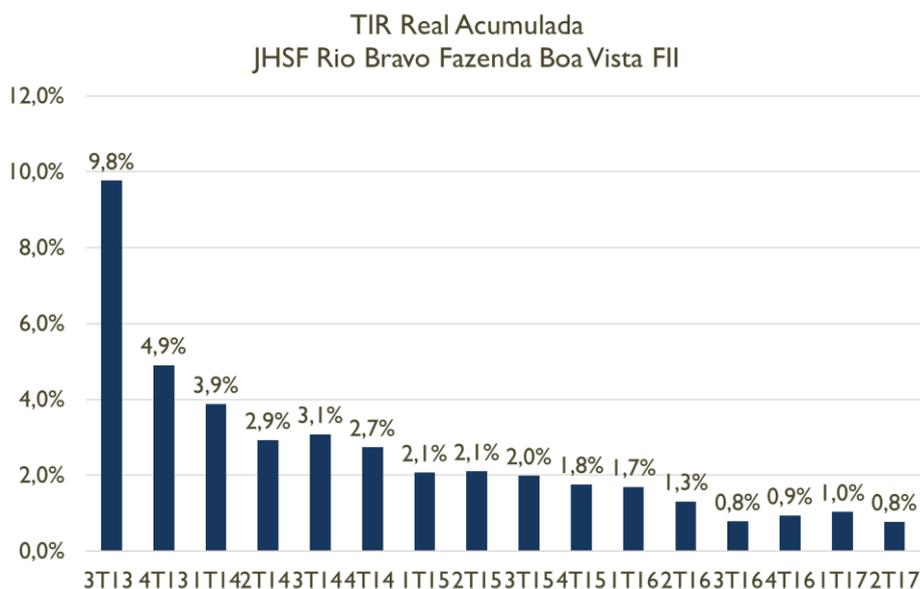
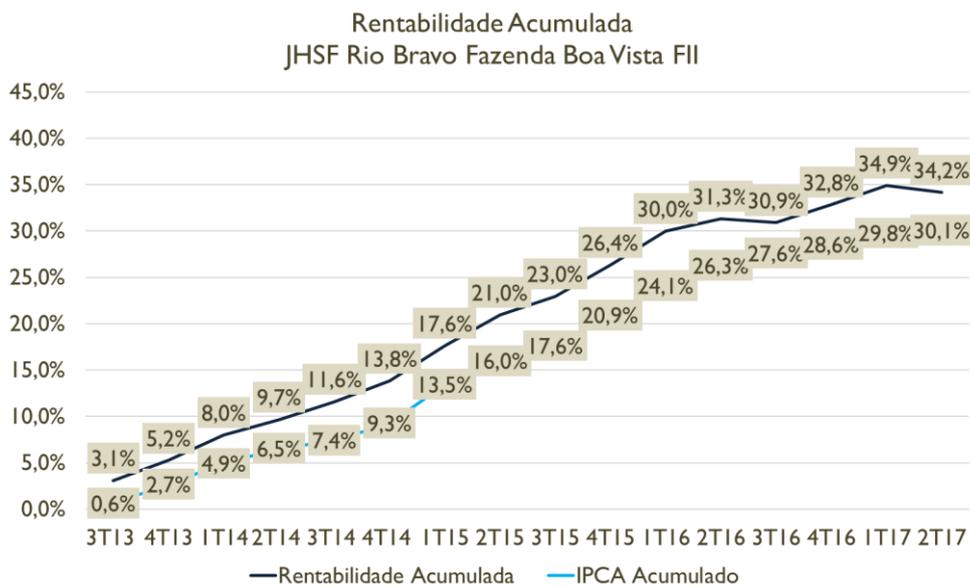
REALIZADO					
Estratégia de Venda					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
À VISTA	-	35%	25%	19%	0%
À PRAZO	-	65%	75%	81%	100%
Total	-	100%	100%	100%	100%
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
Ato	-	34%	18%	21%	14%
Mensais	-	66%	82%	79%	86%
Meses Parcelamento	-	24	34	45	20

No que tange a taxa de juros utilizada no financiamento dos contratos, no Business Plan, foi considerado taxa real média de 3,20%. A taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do Fundo foi de 2,84%, inferior àquela auferida ao final do 2T17, em função das vendas a prazo ocorridas no período em questão. A taxa de juros praticada continua inferior ao adotado como projeção.

PROJETADO	3,20%
REALIZADO	2,98%

Rentabilidade

Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no segundo trimestre de 2017, o Fundo rendeu nominalmente, já líquido dos custos, -0,55%. Da mesma forma, desde seu início, o Fundo acumula rentabilidade de 34,16%. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a -0,77% e, desde sua emissão, a 3,14%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 7,60% a.a., enquanto a TIR real monta a 0,77% a.a..

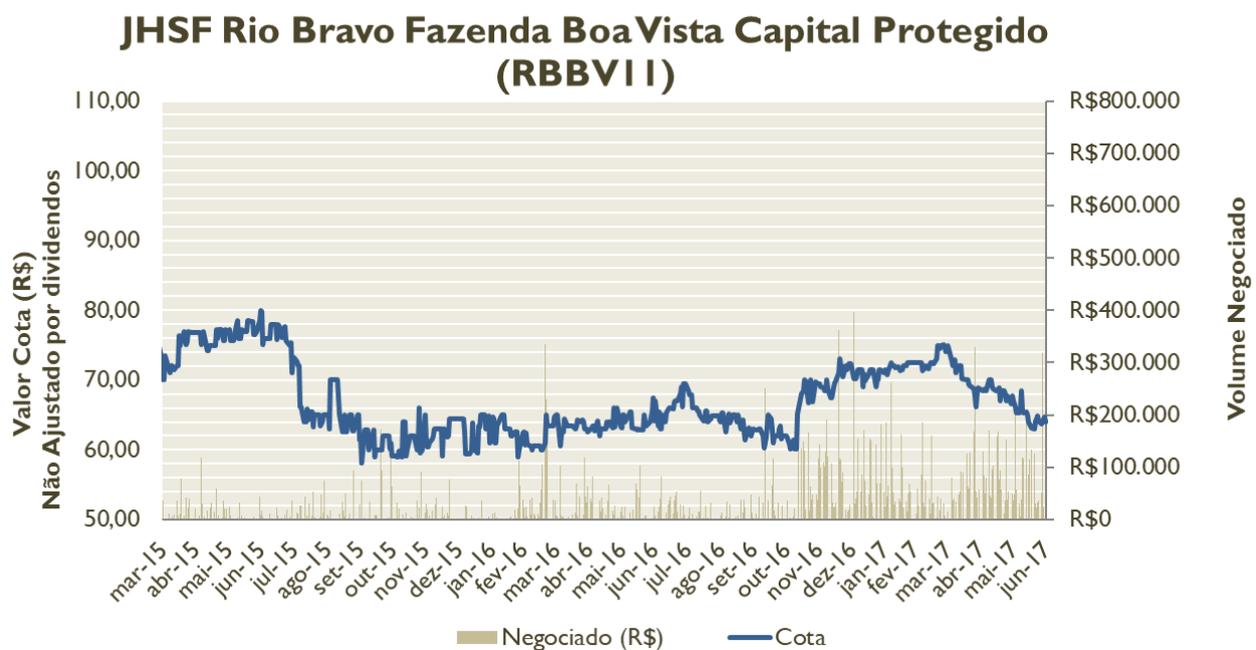


Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 8,93% ao ano. Em termos reais, a TIR acumulada é de IPCA + 1,83%, superior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 8,28% a.a. e real de IPCA + 1,00% a.a., conforme anteriormente indicado). Sendo assim, não há expectativa, por enquanto, de realização de Pagamento Anual referente ao ano de 2017.

Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o segundo trimestre de 2017, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou variação de -14,66%. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de -13,46% no ano.

A cota foi negociada em todos os pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação de R\$ 83,8 mil.



Resumo Operacional

Mês	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17
Patrimônio (R\$)	125.802.166	125.904.016	125.836.107	125.705.795	125.611.293	125.785.592
Cota Patrimonial (R\$/cota)	100,31	100,39	100,33	100,23	100,16	100,29
Saldo a Amortizar	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor de Mercado (R\$)	89.672.726	90.914.348	94.049.758	86.411.900	84.028.988	80.266.496
Cotação Bolsa (R\$/cota)	71,50	72,49	74,99	68,90	67,00	64,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	71,3%	72,2%	74,7%	68,7%	66,9%	63,8%
Amortização (R\$/ cota)	-	-	-	-	-	-
Rendimentos (R\$/cota)	0,39	0,45	0,42	0,32	0,23	0,39
Pagamento Total ao Cotista	0,39	0,45	0,42	0,32	0,23	0,39
Mês	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	0,39	0,45	0,42	0,32	0,23	0,39
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos Total (R\$/cota)	0,39	0,45	0,42	0,32	0,23	0,39
Dividend Yield - sobre cota da emissão	4,65%	5,42%	5,05%	3,86%	2,72%	4,72%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão	7,12%	6,23%	5,66%	5,48%	5,01%	4,53%
Dividend Yield - sobre cota em bolsa	6,50%	7,47%	6,74%	5,60%	4,07%	7,37%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa	9,96%	8,59%	7,55%	7,95%	7,48%	7,09%

Fluxo de Caixa (não auditado)

FLUXO DE CAIXA(R\$) JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido

Mês	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17
Ativo						
Aporte/ Dividendos SPE Holding	578.000	657.000	585.060	490.000	413.000	558.000
Over	1.325	1.748	2.096	1.714	1.265	1.167
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0
Variação do Caixa Gerada pelo Ativo	579.325	658.748	587.156	491.714	414.265	559.167
Passivo						
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 65.694	- 65.694	- 53.750	- 68.680	- 53.750	- 65.694
Txa. Custódia	- 8.231	- 8.770	- 10.968	- 8.770	- 8.770	- 8.770
Txa. Consultor	- 2.188	- 2.197	-	- 2.302	- 1.796	- 2.193
CVM	- 6.900	-	-	- 5.370	-	-
Txa. Escrituração	- 4.711	- 4.892	- 6.130	- 5.057	- 5.552	- 5.346
Despesas Iniciais do Fundo	-	-	-	-	-	-
Outros	- 702	- 8.861	- 94	- 100	- 13.134	- 316
Pagamento de Rendimentos	- 318.857	- 462.416	- 566.091	- 528.201	- 402.934	- 284.730
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	- 15.824	- 22.954	- 267	- 319	- 261	- 187
Variação do Caixa Gerada pelo Passivo	- 423.107	- 575.783	- 636.766	- 618.162	- 485.675	- 366.862
Variação de Caixa no Período	156.218	82.965	-49.610	-126.448	-71.409	192.305
Caixa no Início do Período	428.717	584.935	667.900	618.290	491.842	420.433
Caixa ao Final do Período	584.935	667.900	618.290	491.842	420.433	612.738