



R I O B R A V O

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

RBBVI I

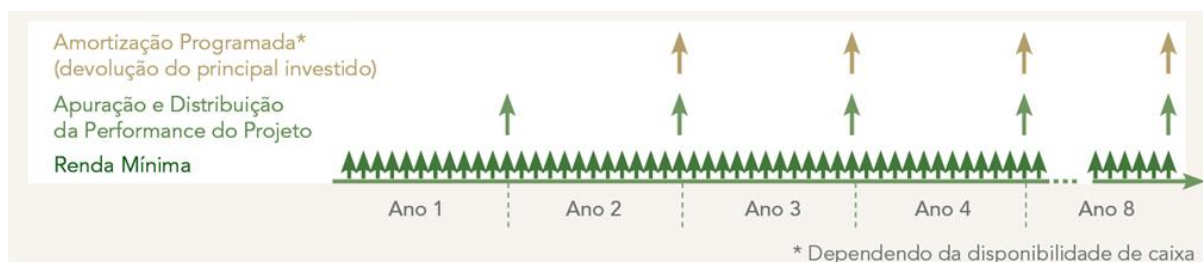


RELATÓRIO TRIMESTRAL
1º TRIMESTRE DE 2017

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 – 1º Trimestre de 2017

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no primeiro 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 primeiro trimestre de 2017, a Fazenda Boa Vista apresentava 52,4% de suas obras finalizadas, ante 51,7% ao final do quarto trimestre de 2016. 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\$ 48.970.915	R\$ 5.407.085	jul/17	90,1%
FASE IV	R\$ 31.119.000	R\$ 25.856.542	R\$ 5.262.458	nov/17	83,1%
FASE V	R\$ 16.519.000	R\$ 15.099.153	R\$ 1.419.847	Finalizado em jun/15*	91,4%
FASE VIII (Volta do Golf)	R\$ 13.857.000	R\$ 12.779.918	R\$ 1.077.082	nov/17	92,2%
FASES VII e VIII (restante)	R\$ 96.861.000	R\$ 8.829.482	R\$ 88.031.518	dez/19	9,1%
TOTAL	R\$ 212.734.000	R\$ 111.536.010	R\$ 101.197.990		52,4%

Fase do Empreendimento	Estágio Atual
FASES II e VI	Serviços de manutenção da infraestrutura.
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)	Adequação de infraestrutura de esgoto. 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 encontram-se em 100%.

Velocidade de Vendas – em m²

Durante o primeiro trimestre, houve a venda de 1 lote com área de 2.923 m². No período não houve distrato de produtos anteriormente vendidos.

Desde o início do Fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 74 Lotes, 9 Villas, 13 Estâncias e 1 Estância do Laranjal, somando 97 produtos e área de 452.292 m² no total. Esse volume, medido em área, é 69,8% inferior ao projetado no Business Plan para o período. Ao final do trimestre, a Fazenda Boa Vista possuía 1,78 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 255 diferentes produtos, conforme a tabela abaixo. Durante o trimestre não houve alteração do mix de produtos do empreendimento, de forma que a participação do Fundo na Fazenda Boa Vista permanece em 14,43% do estoque acima mencionado.

Evolução do Estoque

ESTOQUE	Estoque Inicial	Vendido no 4T16	Estoque ao Final do 4T16	Vendido no 1T17	Estoque ao Final do 1T17
Villas <= a 300m ²	Unidades	0	0	0	0
	Área (M ²)	0	0	0	0
Villas > 300m ²	Unidades	29	0	0	20
	Área (M ²)	11.317	0	7.680	7.680
Lotes	Unidades	254	6	181	180
	Área (M ²)	990.759	28.240	721.491	718.567
Estâncias	Unidades	64	1	51	51
	Área (M ²)	1.106.312	7.440	959.919	959.919
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	0	4	4
	Área (M ²)	124.181	0	94.111	94.111
TOTAL	Unidades	352	7	256	255
	Área (M ²)	2.232.569	35.680	1.783.201	1.780.277

* 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	1º Trimestre 2017			Acumulado		
		Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m²	3,9 un.	3,9 un.	0,0 un.	-100%	58,5 un.	0,0 un.	-100%
	815 m²	0.815 m²	0.000 m²		12.229 m²	0.000 m²	
Villas > 300m²	3,8 un.	3,8 un.	0,0 un.	-100%	56,8 un.	9,0 un.	-83%
	1.464 m²	1464 m²	000 m²		21962 m²	3637 m²	
Lotes	10,2 un.	10,2 un.	1,0 un.	-93%	153,2 un.	74,0 un.	-55%
	40.301 m²	40.301 m²	2.924 m²		604.508 m²	272.192 m²	
Estâncias	3,1 un.	3,1 un.	0,0 un.	-100%	46,1 un.	13,0 un.	-81%
	50.895 m²	50.895 m²	0.000 m²		763.427 m²	146.393 m²	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,2 un.	0,0 un.	-100%	3,7 un.	1,0 un.	-68%
	6.313 m²	6.313 m²	0.000 m²		94.700 m²	30.070 m²	
TOTAL	21 99.788 m²	21 99.788 m²	1 2.924 m²	-97%	318 1.496.825 m²	97 452.292 m²	-70%

Por Exercício

Velocidade de Vendas (m²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	199.577	47.308	-76,3%
2014	399.153	186.119	-53,4%
2015	399.153	113.211	-71,6%
2016	399.153	102.731	-74,3%
2017 (até 1º Tri)	99.788	2.924	-97,1%
Acumulado	1.496.825	452.292	-69,8%



Preço de Vendas

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, ficou 15,7% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 14,1% inferior ao projetado.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	1º Trimestre 2017			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 12.293	-	NA	R\$ 10.773	-	NA
Villas > 300m ²	R\$ 9.351	-	NA	R\$ 8.194	R\$ 7.871	-4%
Lotes	R\$ 593	R\$ 500	-15,7%	R\$ 546	R\$ 468	-14%
Estâncias	R\$ 687	-	NA	R\$ 602	R\$ 478	-20%
Estâncias do Laranjal	R\$ 373	-	NA	R\$ 343	R\$ 319	-7%
TOTAL	R\$ 593	R\$ 500	-15,7%	R\$ 607	R\$ 521	-14,1%

Por Exercício

Preço (R\$/m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	621	619	-0,2%
2014	511	441	-13,7%
2015	610	548	-10,2%
2016	771	593	-23,1%
2017 (até 1º Tri)	593	500	-15,7%
Acumulado	607	521	-14,1%

Valor Geral de Vendas - VGV

O produto comercializado no trimestre corresponde ao VGV total de aproximadamente R\$ 1,5 milhão. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 236 milhões, 79,2% inferior ao projetado para o período.

Realizado x Projetado

No Trimestre

Produto	1º Trimestre 2017			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas <= a 300m ²	R\$ 10.022.150	R\$ 0	-100%	R\$ 131.737.272	R\$ 0	-100%
Villas > 300m ²	R\$ 13.691.291	R\$ 0	-100%	R\$ 179.966.702	R\$ 28.629.299	-84%
Lotes	R\$ 23.907.982	R\$ 1.461.765	-94%	R\$ 330.117.846	R\$ 127.440.331	-61%
Estâncias	R\$ 34.944.422	R\$ 0	-100%	R\$ 459.330.873	R\$ 70.039.856	-85%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.351.980	R\$ 0	-100%	R\$ 32.475.786	R\$ 9.600.000	-70%
TOTAL	R\$ 84.917.825	R\$ 1.461.765	-98,3%	R\$ 1.133.628.479	R\$ 235.709.487	-79,2%

Por Exercício

VGV (R\$ mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	29.297	-78,0%
2014	280.289	82.020	-70,7%
2015	304.215	61.990	-79,6%
2016	331.068	60.940	-81,6%
2017 (até 1º Tri)	84.918	1.462	-98,3%
Acumulado	1.133.628	235.709	-79,2%

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

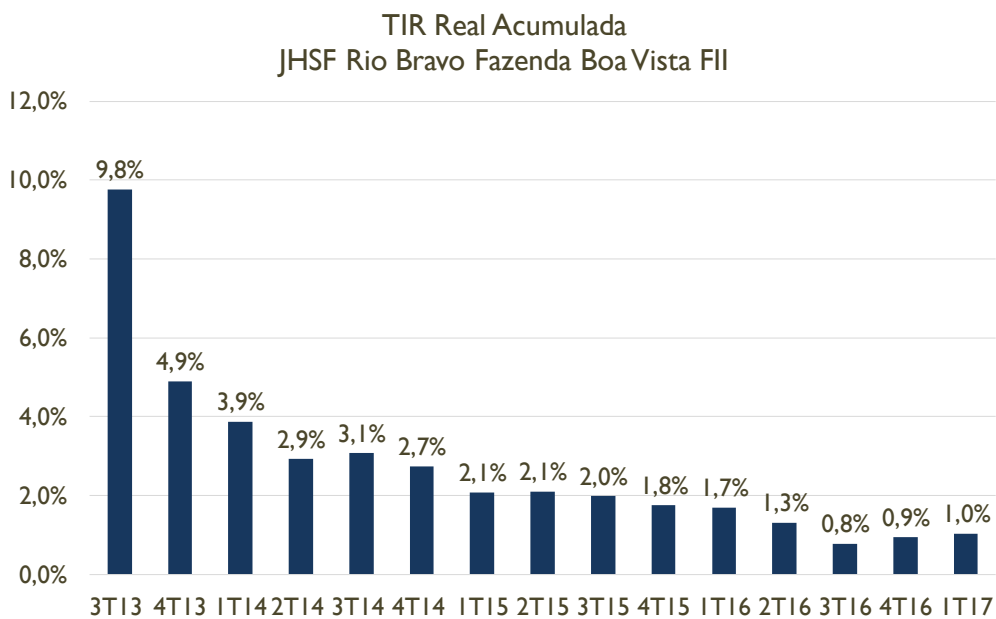
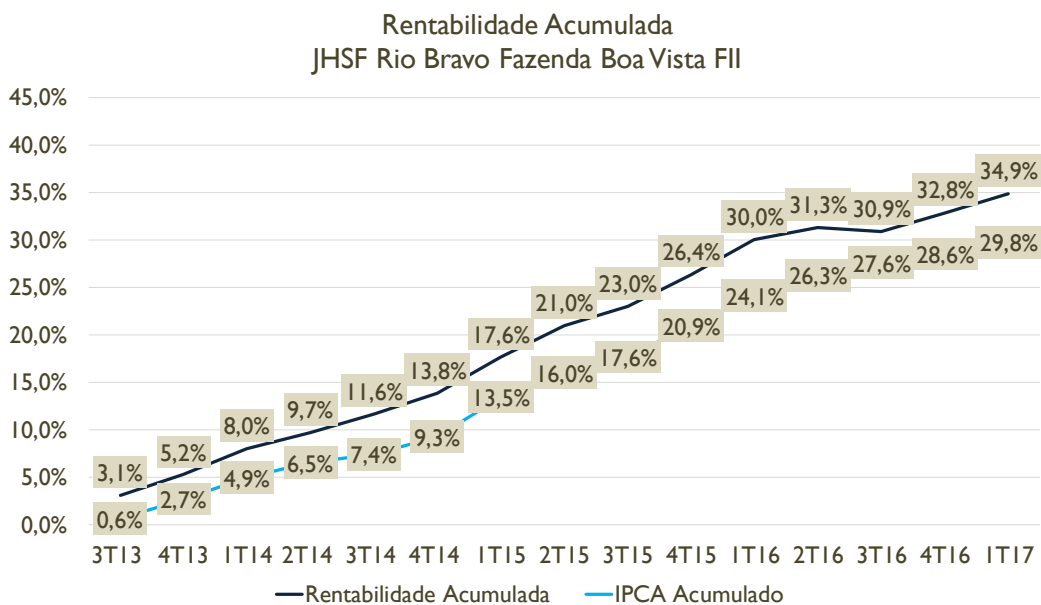
REALIZADO					
Estratégia de Venda					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
À VISTA	-	35%	25%	20%	0%
À PRAZO	-	65%	75%	80%	100%
Total	-	100%	100%	100%	100%
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
Ato	-	34%	16%	18%	5%
Mensais	-	66%	84%	82%	95%
Meses Parcelamento	-	24	34	49	32

No que tange a taxa de juros utilizada no financiamento dos contratos, no Business Plan, foi considerada taxa real média de 3,20%. A taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do Fundo foi se manteve em 2,98%, mesma taxa ao final do 4T16, em função da única venda no período analisado ter sido realizada a vista. A taxa de juros utilizada 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 primeiro trimestre de 2017, o Fundo rendeu nominalmente, já líquido dos custos, 1,55%. Da mesma forma, desde seu início, o Fundo acumula rentabilidade de 34,90%. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a 0,58% e, desde sua emissão, a 3,93%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 8,28% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,00% a.a..

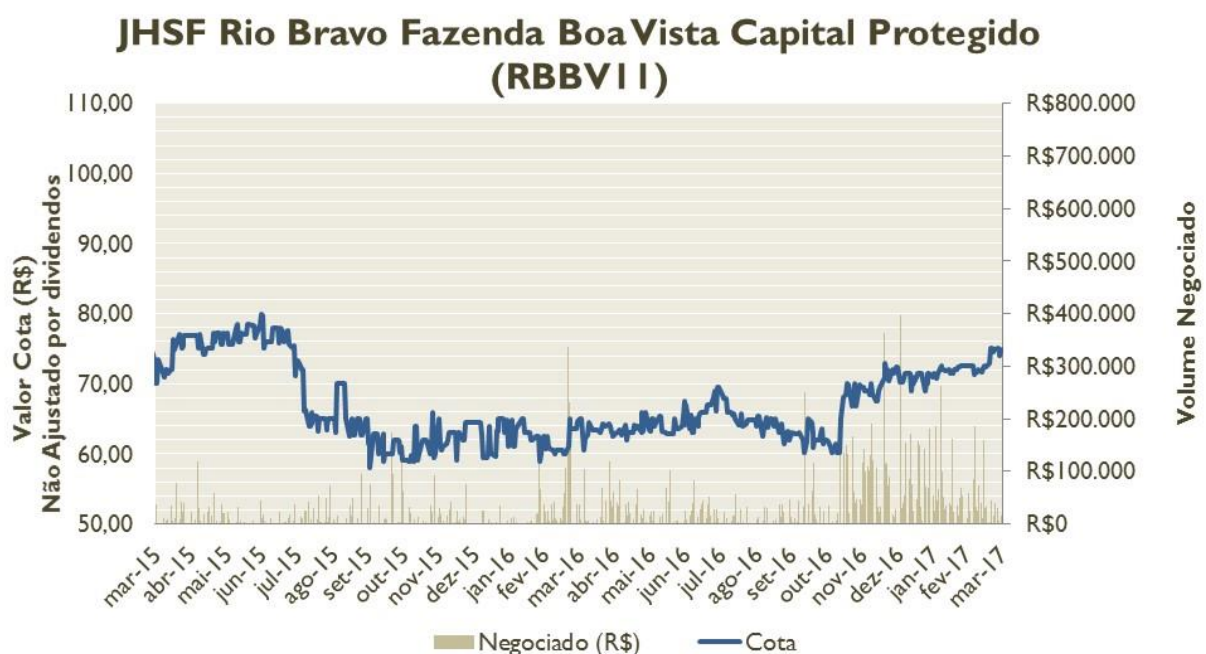


Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 9,22% ao ano. Em termos reais, a TIR acumulada é de IPCA + 1,76%, 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 primeiro trimestre de 2017, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou variação de 3,72%. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de 5,34% no ano.

A cota foi negociada em 98% dos pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação – considerando apenas os dias em que houve negociação – de R\$ 69,6 mil.



Resumo Operacional

Mês	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
Patrimônio (R\$)	125.513.143	125.727.452	125.645.624	125.802.166	125.904.016	125.836.107
Cota Patrimonial (R\$/cota)	100,08	100,25	100,18	100,31	100,39	100,33
Saldo a Amortizar	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor de Mercado (R\$)	77.758.168	87.101.690	90.676.057	89.672.726	90.914.348	94.049.758
Cotação Bolsa (R\$/cota)	62,00	69,45	72,30	71,50	72,49	74,99
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	62,0%	69,3%	72,2%	71,3%	72,2%	74,7%
Amortização (R\$/ cota)	-	-	-	-	-	-
Rendimentos (R\$/cota)	0,16	0,34	0,27	0,39	0,45	0,42
Pagamento Total ao Cotista	0,16	0,34	0,27	0,39	0,45	0,42
Mês	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	0,16	0,34	0,27	0,39	0,45	0,42
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos Total (R\$/cota)	0,16	0,34	0,27	0,39	0,45	0,42
Dividend Yield - sobre cota da emissão	1,91%	4,07%	3,20%	4,65%	5,42%	5,05%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão	9,17%	8,61%	7,78%	7,12%	6,23%	5,66%
Dividend Yield - sobre cota em bolsa	3,08%	5,86%	4,43%	6,50%	7,47%	6,74%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa	14,79%	12,39%	10,76%	9,96%	8,59%	7,55%

Fluxo de Caixa (não auditado)

FLUXO DE CAIXA(R\$)

JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido

Mês	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
Ativo						
Aporte/ Dividendos SPE Holding	278.000	495.000	426.000	578.000	657.000	585.060
Over	2.425	816	1.736	1.325	1.748	2.096
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0
Varição do Caixa Gerada pelo Ativo	280.425	495.816	427.736	579.325	658.748	587.156
Passivo						
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 62.708	- 59.722	- 59.722	- 65.694	- 65.694	- 53.750
Txa. Custódia	- 8.231	-	- 8.231	- 8.231	- 8.770	- 10.968
Txa. Consultor	- 2.089	- 1.989	- 1.989	- 2.188	- 2.197	-
CVM	- 6.900	-	-	- 6.900	-	-
Txa. Escrituração	- 4.277	- 13.381	-	- 4.711	- 4.892	- 6.130
Despesas Iniciais do Fundo	-	-	-	-	-	-
Outros	- 704	- 102	- 4.535	- 702	- 8.861	- 94
Pagamento de Rendimentos	- 626.208	- 199.494	- 425.422	- 318.857	- 462.416	- 566.091
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	- 29.670	356	123	- 15.824	- 22.954	267
Varição do Caixa Gerada pelo Passivo	- 740.787	- 274.332	- 499.775	- 423.107	- 575.783	- 636.766
Varição de Caixa no Período	-460.362	221.484	-72.039	156.218	82.965	-49.610
Caixa no Início do Período	739.635	279.273	500.756	428.717	584.935	667.900
Caixa ao Final do Período	279.273	500.756	428.717	584.935	667.900	618.290