

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL
PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- FII
(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2020, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis os Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada a continuidade operacional

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 1, 4 e 21 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo detém investimento na SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. (SPE) no montante de R\$ 125.304 mil, avaliados pelo método equivalência patrimonial, representando 99,03% de seu patrimônio líquido, para qual foi pactuado contrato de opção de venda total dos ativos, com exercício dessa opção prevista para 1º de junho de 2021, até 60 dias antes da data de encerramento do Fundo prevista para 31 de julho de 2021, o que acarretaria no desinvestimento total do Fundo em relação a SPE e posteriormente o encerramento das atividades do Fundo. Essas condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto ao investimento do Fundo e sua capacidade de continuidade. As demonstrações contábeis não consideram eventuais efeitos da descontinuidade das atividades do Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Avaliação de aplicações financeiras de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui investimentos em Sociedade de Propósito Específico (“SPEs”) que representam 99,03% do patrimônio líquido, os quais são remunerados tempestivamente e marcados a custo de aquisição. Os administradores das SPEs são responsáveis pela avaliação periódica da necessidade de constituição de provisão para perda do valor recuperável destes investimentos, através de análises de fatores externos tais como condições econômicas, e fatores internos tais como histórico de vendas realizadas no exercício. Devido à relevância do saldo e das estimativas efetuadas na avaliação do valor recuperável desses ativos financeiros, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e rentabilidade dos investimentos em Ações de Sociedade de Propósito Específico (SPE), entre outros:

- Análise e conciliação da posição da carteira de investimentos com as informações dispostas no acordo de investimento e análise e revisão dos papéis de trabalhos do auditor das respectivas demonstrações contábeis da Companhia investida;
- Avaliação a razoabilidade e a consistência dos dados utilizados na determinação do valor recuperável dos investimentos, tais como preços de venda de ativos semelhantes;
- Revisão da remuneração do investimento frente ao acordo de investimentos.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o investimento em Ações de Sociedade de Propósito Específico (SPE).

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

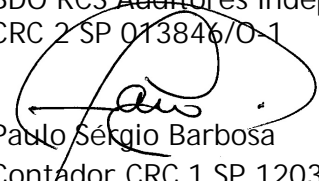


Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2021.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

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

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota explicativa	2020	% PL	2019	% PL		Nota explicativa	2020	% PL	2019	% PL
Circulante		1.322	1,04	828	0,66	Circulante		90	0,07	86	0,07
Disponibilidades		5	0,00	4	-	Provisões e contas a pagar		90	0,07	86	0,07
Aplicações em Operações Compromissadas	4	1.317	1,04	824	0,65	Taxa de administração	6	65	0,05	63	0,05
Notas do Tesouro Nacional - Série B		1.317	1,04	824	0,65	Outros		25	0,02	23	0,02
Não Circulante		125.304	99,03	125.304	99,41	Patrimônio líquido		126.536	100,00	126.046	100,00
Realizável a longo prazo		125.304	99,03	125.304	99,41	Cotas subscritas e integralizadas	8	125.416	99,11	125.416	99,50
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		125.304	99,03	125.304	99,41	(-) Gastos com colocação de cotas		(30)	-0,02	(30)	(0,02)
Ações de Sociedade de Propósito Específico (SPE)	4	125.304	99,03	125.304	99,41	Lucros acumulados		1.150	0,91	660	0,51
Total do ativo		126.626	100,07	126.132	100,07	Total do passivo e patrimônio líquido		126.626	100,07	126.132	100,07

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2020	2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária		7.742	6.308
Resultado de equivalência patrimonial		7.742	6.308
Outros ativos financeiros		5	7
Rendimentos com Certificado de Depósito Bancário		5	7
Outras receitas/despesas		(1.174)	(1.195)
Taxa de administração	6	(750)	(755)
Taxa de consultoria imobiliária	13	(6)	(25)
Auditoria e custódia	13	(159)	(170)
Taxa de fiscalização CVM	13	(24)	(24)
Demais despesas	13	(235)	(221)
Lucro líquido do exercício		6.573	5.120
Quantidade de cotas		1.254.164,000	1.254.164,000
Prejuízo/Lucro líquido por cota (R\$)		5,24	4,08
Valor patrimonial da cota (R\$)		100,892365	100,502155

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas Integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros líquidos/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		125.416	(30)	(64)	125.322
Lucro Líquido do exercício		-	-	5.120	5.120
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	(4.396)	(4.396)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		125.416	(30)	660	126.046
Lucro Líquido do exercício		-	-	6.573	6.573
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	(6.083)	(6.083)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		125.416	(30)	1.150	126.536

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de dividendos "SPE"		7.742	6.308
Recebimento de rendimento de operações compromissadas		5	7
Pagamento de despesas com consultorias		(47)	(78)
Pagamento da taxa de administração		(747)	(753)
Pagamento de outros gastos operacionais		(376)	(359)
Caixa líquido das atividades de operacionais		<u>6.577</u>	<u>5.124</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos		(6.083)	(4.399)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(6.083)</u>	<u>(4.399)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>494</u>	<u>726</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.a	828	102
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.a	1.322	828
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>494</u>	<u>726</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

O JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários, teve sua constituição autorizada pela CVM em 9 de maio de 2013, com integralização das cotas em 17 de julho de 2013. É um Fundo de investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pelas Instruções CVM nº 472/08, nº 516/11 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo tem prazo de duração determinado de 96 meses, com previsão de encerramento em julho de 2021, tendo por objeto investir indiretamente em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela JHSF Participações S.A., por meio de aquisição de cotas representativas do capital da SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. a qual por sua vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, dos Empreendimentos Imobiliários ("Ativos Imobiliários"), e/ou Ativos de Renda Fixa.

O Fundo investiu seus recursos exclusivamente na subscrição e integralização de cotas da SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., a qual, por sua vez realizou investimentos nos empreendimentos imobiliários por meio da participação, na qualidade de sócio participante, de sociedades em conta de participação constituídas para a comercialização das unidades integrantes dos referidos empreendimentos imobiliários (respectivamente, "SCP" e "Unidades"), nas quais figurarão como sócias ostensivas as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela JHSF Participações S.A., desenvolvedoras dos empreendimentos imobiliários ("Sociedades"). Por meio das SCP foi conferido à SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. o direito à participação em um percentual do valor geral de vendas líquido de tributos ("VGV") do empreendimento imobiliário desenvolvido pela respectiva Sociedade, de modo que os ganhos a serem obtidos pela SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das Unidades, sua efetiva comercialização e a existência de lucro contábil nas SCP após essa comercialização.

Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o a SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários por preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima, nos termos do Regulamento do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

O Fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 4 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência Fundos de Investimento, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador").

A atividade de gestão da carteira do Fundo é exercida exclusivamente pela Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08 ("Gestor").

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 5.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 25 de março de 2021.

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Operações compromissadas

São operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.3. Participações em Sociedade de Propósito Específico

A participação na Sociedade de Propósito Específico (SPE) com o objetivo de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está registrada pelo valor patrimonial, correspondente à equivalência patrimonial.

3.4. Dividendos e juros de capital próprio

Os dividendos e juros sobre o capital que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pela Companhia Investida serão recebidos pelo Fundo e registrado como redutor do investimento.

3.5. Demais ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

3.6. Apuração de resultado

Exceto os dividendos e juros de capital próprio distribuídos pela Companhia Investida, as demais receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

4. Aplicações em operações compromissadas

4.1. De natureza não imobiliária

	Valor 2020	Valor 2019
Operações compromissadas	1.317 (a)	824 (b)

(a) As referidas operações encontram-se lastreadas em Notas do Tesouro Nacional - Série B, possuem vencimento até 04 de janeiro de 2021 (1 d.u. da operação), com taxa de remuneração de 1,89% a.a.

(b) As referidas operações encontram-se lastreadas em Notas do Tesouro Nacional - Série B, possuem vencimento até 2 de janeiro de 2020 (1 d.u. da operação) e taxa de remuneração de 4,39% a.a.

4.2. De natureza imobiliária

O Fundo possui participação em Sociedade de Propósito Específico (SPE), conforme a seguir:

Título	Quantidade	Valor	% Participação
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.	125.304.381	125.304	100,00%
Total	125.304.381	125.304	100,00%

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o valor da Sociedade de Propósito Específico está contabilizado pelo valor patrimonial, correspondente à equivalência patrimonial.

SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.

A SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. ("Holding"), cujas quotas são detidas pelo Fundo, realiza investimentos em empreendimentos imobiliários, nos termos do Acordo de Investimento, ou seja, mediante a constituição de Sociedades em Conta de Participações (SCPs) com as sociedades do grupo JHSF que desenvolvem o Empreendimento Imobiliários Fazenda Boa Vista (as "Sociedades JHSF"). A Holding participa das SCPs na qualidade de sócio participante, e realizará sua contribuição às SCPs exclusivamente em moeda corrente nacional, utilizando em cada SCP parte dos valores recebidos do Fundo decorrentes da integralização das quotas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Por sua vez, as Sociedades JHSF na qualidade de sócias ostensivas das SCPs, são responsáveis exclusiva e integralmente pelo planejamento, construção e desenvolvimento do respectivo empreendimento imobiliário, e por realizar a contribuição das unidades integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, devidamente prontas e acabadas, para a constituição dos patrimônios especiais das SCPs, as quais têm por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das unidades do empreendimento.

Resumo do projeto

A Fazenda Boa Vista é um condomínio de luxo de campo, de grande porte da JHSF. Lançado no final de 2007, é hoje um projeto consolidado, referência nacional de empreendimento de campo destinado à segunda residência para o segmento de alta renda. Situada no km 102 da rodovia Castello Branco, no município de Porto Feliz - SP, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços.

A Fazenda Boa Vista é explorada hoje pela JHSF por meio da comercialização das unidades (Estâncias, Lotes e Villas).

Durante a primeira fase, além das unidades, foram comercializadas também as "Residências", incorporações residenciais prontas.

As Estâncias são as maiores propriedades do empreendimento, com áreas que variam de 7 a 80 mil m². Além de oferecerem mais privacidade aos proprietários, estão localizadas em áreas privilegiadas, entrecortadas por matas nativas, lagos e pelos campos de golfe. Os lotes são propriedades de área inferior a 7 mil m².

Constituído na forma de condomínio fechado, o Fundo detém, como único ativo, 100% das cotas da empresa denominada SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda ("SPE Holding"), que por sua vez, originalmente por meio de onze diferentes Sociedades em Conta de Participação - SCPs, detém participação em cada uma das onze Sociedades JHSF (desenvolvedoras do empreendimento Fazenda Boa Vista). Ao longo de 2018, algumas das onze Sociedades JHSF foram incorporadas entre si, da seguinte forma:

- Ferrara Incorporações Ltda e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda foram incorporadas pela Canárias Administradora de Bens Ltda.
- Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. foram incorporadas pela São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

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

(CNPJ nº 16.915.868/0001-51)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Todas as obrigações junto à SPE Holding por parte das Sociedades JHSF incorporadas, no âmbito das SCPs e dos demais contratos, foram integralmente assumidas por suas incorporadoras.

Sociedades em Conta de Participações (SCPs)	Valor do Aporte	
	Original	31/12/2019
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.222	7.222
Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (1)	5.065	-
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	58.456	86.400
Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (1)	5.062	-
Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	13.443	-
Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1)	1.498	-
Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1)	2.876	-
Ferrara Incorporações Ltda. (2)	23.859	-
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.988	2.988
Canárias Administradora de Bens Ltda.	1.000	28.694
Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (2)	3.835	-
	<u>125.304</u>	<u>125.304</u>

(1) Incorporadas pela São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.;

(2) Incorporadas pela Canárias Administradora de Bens Ltda.

A participação consolidada do Fundo no empreendimento, em 31 de dezembro de 2020, é de 14,44% (14,44% em 31 de dezembro de 2019).

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) realizarão a distribuição ou antecipação mínima mensal obrigatória e consolidada de lucros ("Distribuição mensal obrigatória") à SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. que, por sua vez, realizará a distribuição ao Fundo, no montante mínimo correspondente à variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística no mês imediatamente anterior ao mês de pagamento, acrescida de uma taxa de juros de 1% ao ano, com base de 252 dias úteis, aplicada sobre 100% do valor captado, conforme previsto na Cláusula Sexta do Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário ("Rentabilidade Mínima").

Os dividendos recebidos pela SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., serão integralmente pagos ao Fundo e por fim, distribuídos aos cotistas à título de "Distribuição de rendimentos", conforme definido no Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário. Na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no Instrumento Particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas ("Opção de Venda"), o Fundo poderá obrigar a JHSF Participações S.A. a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos descritos no contrato de "Opção de Venda".

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

As demonstrações financeiras auditadas da Companhia pertinentes ao exercício dezembro/2020 foram emitidas em 18 de fevereiro de 2021 sem modificação no relatório, auditor responsável.

5. Riscos associados ao Fundo

5.1. Tipos de riscos

Risco relacionados a liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

Riscos relativos à Rentabilidade Mínima

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito do Acordo Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide a seção “Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda” abaixo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido no Regulamento, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

As SCP não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pela Holding.

Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda

Nos termos da Opção de Venda, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários correspondentes às cotas representativas do capital social da Holding, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes à Holding, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes à Holding.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor, bem como do risco de o Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25,00% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Além disso, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Riscos Relativos às Alterações do VGV (Valor Geral de Vendas)

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de unidades e/ou o valor da venda contratada de cada unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As informações, tabelas e gráficos que constam do prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das unidades o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos à edificação dos Empreendimentos Imobiliários

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta Pública.

5.2. Gerenciamento de riscos

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas de Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos acima, bem como aqueles a serem descritos detalhadamente no Prospecto da Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo.

6. Remuneração da administração

6.1. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, é devida pelo Fundo uma taxa de administração, correspondente a 0,6% ao ano, calculada sobre o valor do capital investido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$8, e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

- 0,1% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$8, é devido exclusivamente ao Administrador; e
- O valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem "a" acima, correspondente a até 0,5% ao ano, é utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo ("Taxa de Gestão").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apropriado a importância de R\$750 (R\$755 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de administração.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

6.2. Taxa de performance

É devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo ("Taxa de Performance"), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

- 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano ("Parâmetro de Rentabilidade A"), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, "Parte A da Taxa de Performance" e "Parâmetro de Rentabilidade B"), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) são destinados ao Empreendedor e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor; e
- 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B ("Parte B da Taxa de Performance"), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) são destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve provisão a título de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deve distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

Base de cálculo

	2020	2019
Base de cálculo - Lucro contábil apurado segundo regime de competência	6.572	5.120
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-	-
(+) Despesas por competência não transitada pelo caixa	91	86
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(96)	(80)
Lucro líquido ajustado base para o cálculo da distribuição	6.567	5.126
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.239	4.870
Resultado do exercício distribuído	6.083	4.396
Total pago no exercício	<u>(6.083)</u>	<u>(4.399)</u>
Resultado do exercício a distribuir	<u>-</u>	<u>(3)</u>

8. Patrimônio Líquido

8.1. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de junho de 2013, correspondente a 4.000.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 1.254.164 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 100,00, atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 125.416, entre 17 de julho de 2013 a 31 de julho de 2013.

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está dividido por 1.254.164 cotas (1.254.164 cotas em 31 de dezembro de 2019), com valor unitário de R\$ 100,892365 (R\$ 100,502155 em 31 de dezembro de 2019).

9. Condições para emissões, amortizações e resgate de cotas

9.1. Emissão

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas cotas. Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada.

Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

A subscrição das cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

9.2. Amortizações

As cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, a partir do 24º mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o 8º dia útil do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor, considerando-se a posição dos titulares das cotas do Fundo no 1º dia útil do mês da respectiva amortização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve amortização de cotas.

9.3. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

10. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
 (Valores em milhares de Reais)

11. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código RBBV11 desde 9 de agosto de 2013. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se a seguir:

Data	Valor da cota	Data	Valor da cota
01/2020	90,25	01/2019	75,90
02/2020	90,60	02/2019	82,98
03/2020	85,50	03/2019	83,42
04/2020	86,00	04/2019	82,00
05/2020	88,89	05/2019	83,01
06/2020	96,54	06/2019	83,25
07/2020	92,12	07/2019	87,28
08/2020	91,48	08/2019	85,95
09/2020	93,47	09/2019	88,00
10/2020	90,01	10/2019	89,08
11/2020	92,22	11/2019	86,05
12/2020	95,00	12/2019	88,41

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 5,24% (4,08% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 4,85% (3,50% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

13. Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	750	0,60	755	0,60
Taxa de consultoria imobiliária	6	0,00	25	0,02
Auditoria e custódia	159	0,13	170	0,12
Taxa de fiscalização CVM	24	0,02	24	0,02
Demais despesas	235	0,19	221	0,15
Total despesas administrativas	1.174	0,94	1.195	0,91

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$125.308 (R\$ 125.304 em 31 de dezembro de 2019).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

14. Tributação

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de Reais)

15. Demandas judiciais

Não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Fundo.

16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

17. Transações com partes relacionadas

Além da remuneração do administrador, conforme detalhado na nota explicativa nº 6, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício/período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ela administrado que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações no Regulamento do Fundo durante o exercício de 2020.

20. Outros assuntos:

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, houve um aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Esses eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, refletida no valor da cota patrimonial.

O Administrador e o Gestor não observaram impacto financeiro direto nas atividades do Fundo em 2020 em decorrência da pandemia. O ano de 2020, indicava um começo desafiador para o empreendimento, com a chegada da pandemia no segundo trimestre de 2020, percebemos uma melhora significativa das vendas, especialmente no segundo e terceiro trimestres de 2020, causada pela mudança de hábitos das pessoas e empresas que adotaram o regime de Home Office, mantendo um nível de vendas consistente no quarto trimestre de 2020.

21. Eventos subsequentes:

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, a Administradora e a Gestora do Fundo estão em fase de preparação para o exercício da Opção de Venda dos Ativos Imobiliários, quais sejam as cotas da SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. junto à sócia no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, a JHSF Participações S.A.

No momento, o Administrador, o Gestor e a JHSF Participações S.A. estão com o cronograma elaborado, visando a revisão os documentos celebrados no início do Fundo, e a obtenção das certidões das SCPs necessárias para o exercício da Opção de Venda.

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Laiza Fabiola Martins Santaros
Diretora responsável