

03/06/2013 - 00:00

## JHSF distribui fundo de imóveis de 'capital protegido'

Por **Antonio Perez**

Mesmo num ambiente mais desafiador, marcado pela alta da taxa de juros, há fundos imobiliários com oferta na rua atrás do dinheiro dos investidores. Um deles é o JHSF Rio Bravo Boa Vista Capital Protegido, que pretende captar R\$ 400 milhões com a emissão de 4 milhões de cotas no valor de R\$ 100 cada. Os recursos serão aplicados no empreendimento residencial de alto luxo Fazenda Boa Vista, desenvolvido pela incorporadora JHSF em uma área de 11,6 milhões de metros quadrados, localizada a 102 quilômetros da capital paulista.

O período de reserva para os investidores em geral começou no dia 24 de maio e vai até o dia 24 deste mês. A aplicação mínima é de R\$ 10 mil, o equivalente a 100 cotas. Com os recursos da oferta, o fundo vai constituir uma sociedade de propósito específico (SPE) que, por sua vez, será parceira de sociedades em conta de participação (SPC) formadas para construir os imóveis da Fazenda Boa Vista. Essas SPCs, que atuam em sociedade com a JHSF, vão repassar mensalmente ao fundo imobiliário recursos que garantam uma distribuição mensal de proventos.

### **Novo fundo imobiliário**

O

Detalhes da oferta

**Nome**JHSF Rio Bravo Fazenda  
Boa Vista Capital Protegido**Valor**

R\$ 400 milhões

[\(/sites/default/files/gn/13/06/arte03inv-301-fundos-d2.jpg\)](http://sites/default/files/gn/13/06/arte03inv-301-fundos-d2.jpg)

rendimento dos cotistas virá, é claro, da venda dos empreendimentos. Já foram construídas na área cerca de 200 residências, 24 quilômetros de ruas e plantadas 20 mil árvores. Entre outros empreendimentos, o condomínio conta com quadras de tênis, campos de golfe e um Hotel Fasano, que oferece serviços aos moradores. O risco do investimento é não conseguir vender os imóveis pelo preço e na velocidade desejados. O retorno almejado é sedutor: variação do IPCA mais 9% ao ano. Trata-se, portanto, de um rendimento real (descontada a inflação) de 9% ao ano, um nível bastante elevado, já que ganhos reais hoje são raros.

Para tentar contornar o risco elevado e atrair os investidores, foi criada uma estrutura com contratos de opções (direito de compra e venda de um ativo por preço e em data predeterminados) para garantir uma rentabilidade mínima de 1% ao ano mais variação do IPCA. Após oito anos, quando se encerra a

aplicação, o fundo tem uma opção que lhe permite vender os empreendimentos nos quais investiu à JHSF, recebendo em troca recursos para pagar aos cotistas pelo menos a rentabilidade mínima. Daí o acréscimo da expressão 'capital protegido' ao nome do fundo.

Além do ganho ao fim do período, o fundo se propõe a pagar rendimento mensal equivalente ao IPCA mais 1% ao ano. O investidor deve, contudo, se acautelar. O próprio prospecto da oferta do portfólio afirma que "é importante destacar que a rentabilidade mínima não representa e nem deverá ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas".

A oferta é tocada por nomes de peso. O coordenador líder da distribuição e futuro gestor do fundo é a Rio Bravo Investimentos, capitaneada pelo ex-presidente do Banco Central Gustavo Franco. Os coordenadores contratados são o BB Investimentos e a Caixa, que também vai atuar como administrador do fundo. Segundo um analista do setor imobiliário que prefere não ser identificado, com a estrutura de distribuição do BB e da Caixa, é bem provável que o fundo consiga captar os R\$ 400 milhões. "E o fato de ter o nome capital garantido deve ajudar na distribuição, embora o investidor talvez não entenda a estrutura por trás disso e os riscos dos empreendimentos", afirma.