



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  
4º TRIMESTRE DE 2017

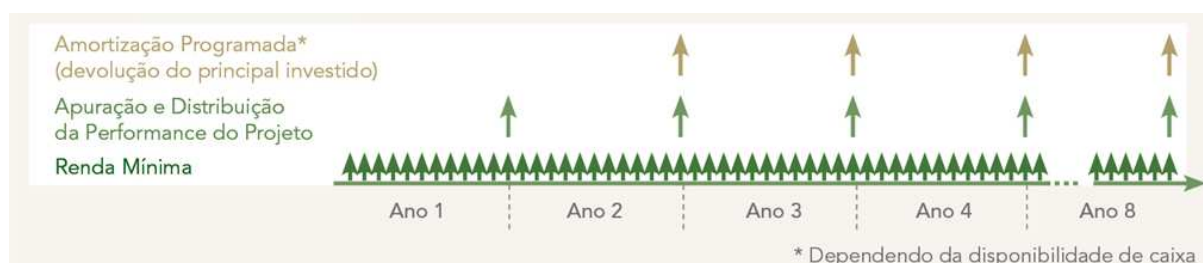
## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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 S.A..

O Empreendimento Fazenda Boa Vista teve seu lançamento no final de 2007 e, após 10 anos, possui sete fases já implantadas e em pleno funcionamento, com a infraestrutura e *amenities* prontos, e moradores usufruindo de todas estas áreas com suas residências finalizadas. Existem ainda duas fases em fase de implantação.

O Empreendimento conta com dois campos de golf profissionais, um complexo equestre, quadras de tênis, área para crianças e toda a infraestrutura do Hotel Fasano a disposição. Em 2017, foram entregues mais um conjunto de baias do complexo equestre e um Centro Ecumênico que integrará o complexo Fasano.

O início de negociação do Fundo em bolsa de valores ocorreu no dia 06 de agosto de 2013 sob o código RBBV11. 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 Fundo<sup>1</sup>. Seu prazo de duração será de 8 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 7 parcelas anuais<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> E na medida em que o Fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

<sup>2</sup> 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.

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 Fundo<sup>3</sup>, 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). O Fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal e gerido pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### Características do Fundo

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Fundo</b>                 | JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista<br>Capital Protegido Fundo de<br>Investimento Imobiliário - FII      |
| <b>Público Alvo</b>          | Público em Geral  |
| <b>Prazo de Duração</b>      | 8 anos  |
| <b>Vencimento</b>            | 05/08/2021  |
| <b>Taxa de Administração</b> | 0,60% a.a.  |
| <b>Amortização</b>           | 7 parcelas anuais iguais, a partir do 24º<br>mês do início do fundo                                   |
| <b>Rendimentos</b>           | Mensal, sem carência<br>30%, caso a rentabilidade do fundo seja<br>de IPCA+9,00% a.a. até IPCA+11,50% |
| <b>Taxa de Performance</b>   | 80%, caso a rentabilidade do fundo seja<br>superior a IPCA+11,50% a.a.                                |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Tipo</b>                  | Fundo de Investimento Imobiliário  |
| <b>Cotas Emitidas</b>        | 1.254.164  |
| <b>Valor Inicial da Cota</b> | R\$ 100,00   |
| <b>PL na Emissão</b>         | R\$ 125,4 milhões  |
| <b>Liquidez</b>              | Negociação em Bolsa  |
| <b>Código de Negociação</b>  | RBBV11   |
| <b>Código ISIN</b>           | BRRBBVCTF004   |
| <b>Administrador</b>         | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  |
| <b>Gestor</b>                | Rio Bravo Investimentos Ltda.<br>Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar<br>Vila Olímpia - SP CEP 04551-065<br>Tel: (11) 3509-6600 |

<sup>3</sup> 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.

## **Acompanhamento – 4º Trimestre de 2017**

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no quarto 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**

Em razão da frequente evolução das obras e do desenvolvimento da Fazenda Boa Vista desde o início do fundo em 2013 até a presente data, foi realizada uma revisão geral do planejamento orçamentário das obras de infraestrutura de todo o projeto, o que apresentou uma redução no valor necessário para os investimentos previstos para todo o projeto de R\$ 53,0 milhões (R\$ 212,7 milhões até o 2T17 para R\$ 159,7 milhões no 4T17). Ao final do quarto trimestre de 2017, os investimentos a realizar montavam a R\$ 41,8 milhões (R\$ 43,9 milhões ao final do 3T17).

Ao longo do 4T17 foram concluídos o sistema viário e ponte de ligação das Fases IV e V e a infraestrutura elétrica e hidráulica dos lagos e paisagismo. Também foi concluída a execução do sistema viário da Fase VII que interconecta as Fases III e Fase VIII. Nas fases II, III e VI foram realizados serviços de manutenção além de adequações de infraestrutura devido a acordos comerciais.

Os TVOs (Termo de Verificação de Obras) das fases I, II, III, IV, V, VI já foram emitidos. A primeira etapa da Fase VIII (Volta do Golf) teve as obras de infraestrutura finalizadas, estando ao final de 2017, pendente ainda a ligação definitiva de energia além da manutenção de obrigações relativas a termo de compromisso de recuperação ambiental (TCRR, que consiste no plantio de árvores e acompanhamento do crescimento das mesmas até que a área plantada esteja totalmente formada. A implantação da fase VII e da segunda etapa da fase VIII segue avançando em linha com a demanda comercial 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.

| Fase do Empreendimento*    | Investimento Total | Investimento Realizado | Investimento a Realizar | Conclusão | Status Atual |
|----------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|-----------|--------------|
| FASES II e VI              | 55.000.000         | 50.036.221             | 4.963.779               | dez/12*   | 91,0%        |
| FASE IV                    | 35.112.000         | 28.767.730             | 6.344.270               | mai/17    | 81,9%        |
| FASE V                     | 21.790.000         | 15.409.218             | 6.380.782               | dez/12*   | 70,7%        |
| FASE VIII (Volta do Golf)  | 20.027.000         | 13.391.109             | 6.635.891               | nov/17    | 66,9%        |
| FASE VII e VIII (restante) | 27.795.000         | 10.279.603             | 17.515.397              | dez/19    | 37,0%        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>159.724.000</b> | <b>117.883.882</b>     | <b>41.840.118</b>       |           | <b>73,8%</b> |

\* Desembolso previsto até 2020, devido a retenções contratuais e manutenções do TCRA.

\*\* Fases I e III estão 100% Concluídas.

| Fase do Empreendimento     | Estágio Atual  |
|----------------------------|--|
| FASES II, III e VI         | Serviços de manutenção da infraestrutura e dos lagos, e adequações de infraestrutura devido acordos comerciais.                |
| FASE IV                    | Ponte e sistema viário de ligação da F4 com F5 concluídos. Em finalização da infraestrutura elétrica e hidráulica, dos lagos e |
| 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.                                    |
| FASE VII e VIII (restante) | Saldos de contratos da execução do viário da Fase 7 que interliga a Fase 3 a Fase 8 já concluído.                              |

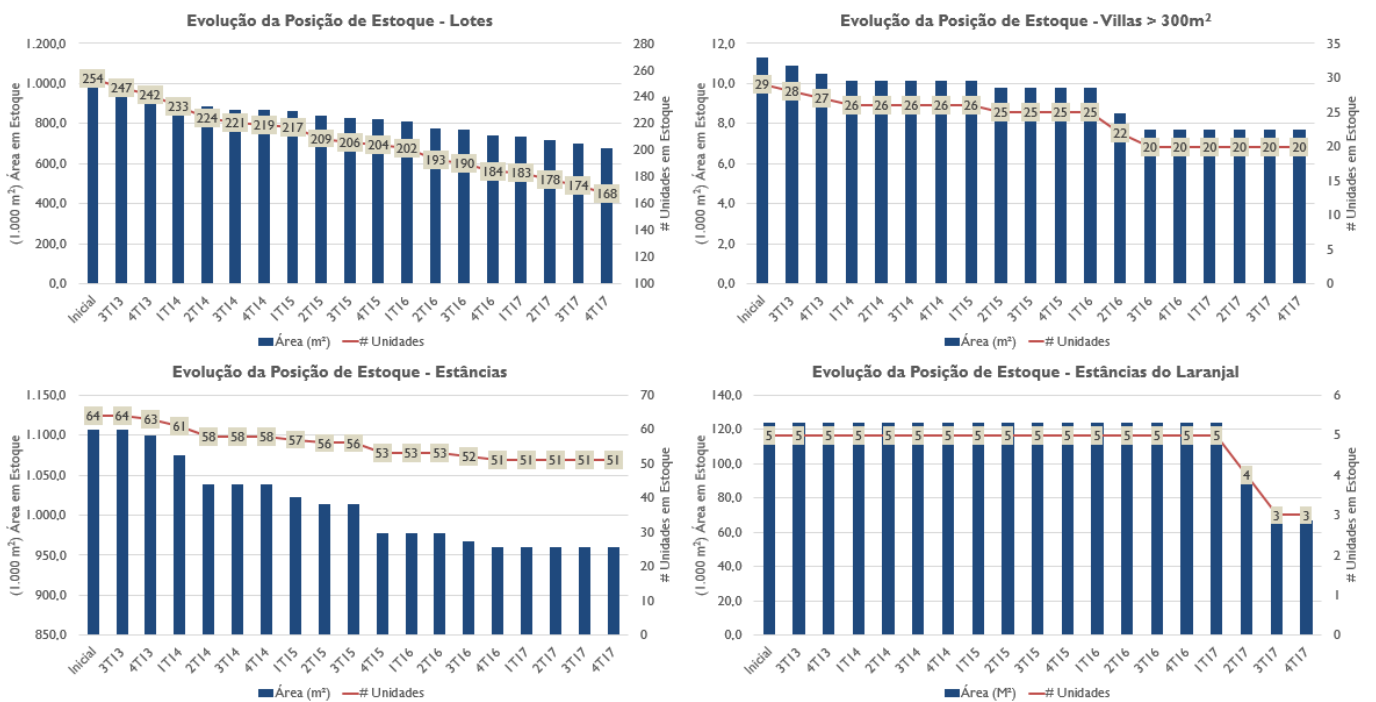
## Velocidade de Vendas – em m<sup>2</sup>

Durante o quarto trimestre de 2017 foram comercializados 6 (seis) lotes com área total de 24.681 m<sup>2</sup>. Não ocorreram distratos no período. No ano de 2017, foram vendidos 16 lotes e 2 Estâncias do Laranjal, em uma área total de 119,9 mil m<sup>2</sup> no período, todos os valores já líquidos de distratos.

Desde o início do Fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 86 Lotes, 9 Villas, 13 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 110 produtos e área total de 521.448 m<sup>2</sup>. Esse volume, medido em área, é 71% inferior ao projetado no Business Plan original (datado de 2013) para o período. Ao final do trimestre, a Fazenda Boa Vista possuía 1,71 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 242 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<sup>4</sup>

| ESTOQUE                    | Estoque Inicial        | Vendido no 3T16 | Estoque ao Final do 3T16 | Vendido no 4T16 | Estoque ao Final do 4T16 | Vendido no 3T17 | Estoque ao Final do 3T17 | Vendido no 4T17 | Estoque ao Final do 4T17 |
|----------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Villas > 300m <sup>2</sup> | Unidades               | 29              | 20                       | 0               | 20                       | 0               | 20                       | 0               | 20                       |
|                            | Área (M <sup>2</sup> ) | 11.317          | 860                      | 7.680           | 7.680                    | 0               | 7.680                    | 0               | 7.680                    |
| Lotes                      | Unidades               | 254             | 3                        | 190             | 6                        | 184             | 4                        | 174             | 6                        |
|                            | Área (M <sup>2</sup> ) | 990.690         | 9.653                    | 767.497         | 28.240                   | 739.257         | 17.579                   | 700.930         | 24.681                   |
| Estâncias                  | Unidades               | 64              | 1                        | 52              | 1                        | 51              | 0                        | 51              | 0                        |
|                            | Área (M <sup>2</sup> ) | 1.106.312       | 9.688                    | 967.359         | 7.440                    | 959.919         | 0                        | 959.919         | 0                        |
| Estâncias do Laranjal      | Unidades               | 5               | 0                        | 5               | 0                        | 5               | 1                        | 3               | 0                        |
|                            | Área (M <sup>2</sup> ) | 124.130         | 0                        | 124.130         | 0                        | 124.130         | 30.070                   | 67.154          | 0                        |
| TOTAL                      | Unidades               | 352             | 6                        | 267             | 7                        | 260             | 248                      | 6               | 242                      |
|                            | Área (M <sup>2</sup> ) | 2.232.450       | 20.201                   | 1.866.666       | 35.680                   | 1.830.986       | 47.649                   | 1.735.683       | 24.681                   |



<sup>4</sup> 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 em 2013**
**No Trimestre**

| Produto                  | <b>4º Trimestre 2017</b>                 |   |                          | <b>Acumulado</b>                             |  |                          |
|--------------------------|--|---|--------------------------|--|--|--------------------------|
|                          | Projetado                                | Vendido                                 | Realizado x<br>Projetado | Projetado                                    | Vendido                                    | Realizado x<br>Projetado |
| Villas > 300m            | 3,8 un.<br>1464 m <sup>2</sup>           | 0,0 un.<br>000 m <sup>2</sup>           | -100%                    | 68,1 un.<br>26355 m <sup>2</sup>             | 9,0 un.<br>3637 m <sup>2</sup>             | -86%                     |
| Lotes                    | 10,2 un.<br>40.301 m <sup>2</sup>        | 6,0 un.<br>24.681 m <sup>2</sup>        | -39%                     | 183,9 un.<br>725.410 m <sup>2</sup>          | 86,0 un.<br>314.442 m <sup>2</sup>         | -57%                     |
| Estâncias                | 3,1 un.<br>50.895 m <sup>2</sup>         | 0,0 un.<br>0.000 m <sup>2</sup>         | -100%                    | 55,3 un.<br>916.112 m <sup>2</sup>           | 13,0 un.<br>146.393 m <sup>2</sup>         | -84%                     |
| Estâncias<br>do Laranjal | 0,2 un.<br>6.313 m <sup>2</sup>          | 0,0 un.<br>0.000 m <sup>2</sup>         | -100%                    | 4,4 un.<br>113.640 m <sup>2</sup>            | 2,0 un.<br>56.975 m <sup>2</sup>           | -50%                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>21</b><br><b>99.788 m<sup>2</sup></b> | <b>6</b><br><b>24.681 m<sup>2</sup></b> | <b>-75%</b>              | <b>382</b><br><b>1.796.191 m<sup>2</sup></b> | <b>110</b><br><b>521.448 m<sup>2</sup></b> | <b>-71,0%</b>            |

**Por Exercício**

| Velocidade de<br>Vendas (m <sup>2</sup> ) | Projetado        | Realizado      | Realizado x<br>Projetado |
|---|------------------|----------------|--------------------------|
| 2013                                      | 199.577          | 47.308         | -76,3%                   |
| 2014                                      | 399.153          | 144.810        | -63,7%                   |
| 2015                                      | 399.153          | 106.615        | -73,3%                   |
| 2016                                      | 399.153          | 102.731        | -74,3%                   |
| 2017                                      | 399.153          | 119.984        | -69,9%                   |
| <b>Acumulado</b>                          | <b>1.796.191</b> | <b>521.448</b> | <b>-71,0%</b>            |

## Preço de Vendas

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, ficou 24,5% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 16,7% inferior ao projetado.

### Preço de Vendas – Realizado x Projetado em 2013

#### No Trimestre

| Produto                    | 4º Trimestre 2017 |                |                       | Acumulado      |                |                       |
|----------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|
|                            | Projetado         | Vendido        | Realizado x Projetado | Projetado      | Vendido        | Realizado x Projetado |
| Villas > 300m <sup>2</sup> | R\$ 9.751         | -              | NA                    | R\$ 8.446      | R\$ 7.870      | -7%                   |
| Lotes                      | R\$ 612           | R\$ 462        | -24,5%                | R\$ 556        | R\$ 464        | -16%                  |
| Estâncias                  | R\$ 716           | -              | NA                    | R\$ 620        | R\$ 474        | -24%                  |
| Estâncias do Laranjal      | R\$ 384           | -              | NA                    | R\$ 349        | R\$ 298        | -15%                  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>R\$ 612,20</b> | <b>R\$ 462</b> | <b>-24,5%</b>         | <b>R\$ 601</b> | <b>R\$ 501</b> | <b>-16,7%</b>         |

#### Por Exercício

| Preço (R\$/m <sup>2</sup> ) | Projetado  | Realizado  | Realizado x Projetado |
|-----------------------------|------------|------------|-----------------------|
| 2013                        | 621        | 604        | -2,6%                 |
| 2014                        | 547        | 466        | -14,8%                |
| 2015                        | 614        | 547        | -11,0%                |
| 2016                        | 771        | 593        | -23,1%                |
| 2017                        | 499        | 380        | -23,7%                |
| <b>Acumulado</b>            | <b>601</b> | <b>501</b> | <b>-16,7%</b>         |



## Valor Geral de Vendas - VGV

Os produtos comercializados no trimestre correspondem ao VGV total de aproximadamente R\$ 11,4 milhões, 87,1% inferior ao projetado para o período. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 261,0 milhões, 81,3% inferior ao projetado para o período.

### Realizado x Projetado em 2013

#### No Trimestre

| Produto                    | 4º Trimestre 2017     |                       |                       | Acumulado                |                        |                       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
|                            | Projetado             | Vendido               | Realizado x Projetado | Projetado                | Vendido                | Realizado x Projetado |
| Villas > 300m <sup>2</sup> | R\$ 14.277.562        | R\$ 0                 | -100%                 | R\$ 222.584.332          | R\$ 28.626.302         | -87%                  |
| Lotes                      | R\$ 24.648.546        | R\$ 11.397.140        | -54%                  | R\$ 403.394.524          | R\$ 146.034.179        | -64%                  |
| Estâncias                  | R\$ 36.440.770        | R\$ 0                 | -100%                 | R\$ 568.104.289          | R\$ 69.347.817         | -88%                  |
| Estâncias do Laranjal      | R\$ 2.424.834         | R\$ 0                 | -100%                 | R\$ 39.684.477           | R\$ 16.983.971         | -57%                  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>R\$ 88.243.018</b> | <b>R\$ 11.397.140</b> | <b>-87,1%</b>         | <b>R\$ 1.396.701.389</b> | <b>R\$ 260.992.268</b> | <b>-81,3%</b>         |

#### Por Exercício

| VGV (R\$ mil)    | Projetado        | Realizado      | Realizado x Projetado |
|------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| 2013             | 133.139          | 28.596         | -78,5%                |
| 2014             | 280.289          | 67.536         | -75,9%                |
| 2015             | 304.215          | 58.292         | -80,8%                |
| 2016             | 331.283          | 60.937         | -81,6%                |
| 2017             | 347.775          | 45.631         | -86,9%                |
| <b>Acumulado</b> | <b>1.396.701</b> | <b>260.992</b> | <b>-81,3%</b>         |

## 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 afetam a rentabilidade do empreendimento. A seguir, apresentamos a comparação do realizado durante toda a vida do Fundo, em relação ao projetado em 2013.

| PROJETADO                  |             |             |             |                      |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| Estratégia de Venda        |             |             |             |                      |
|                            | Villa L     | Lote        | Estância    | Estância do Laranjal |
| A Vista                    | 4%          | 11%         | 6%          | 6%                   |
| A Prazo                    | 96%         | 89%         | 94%         | 94%                  |
| <b>Total</b>               | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b>          |
| Condições - Vendas à Prazo |             |             |             |                      |
|                            | Villa L     | Lote        | Estância    | Estância do Laranjal |
| Ato                        | 25%         | 30%         | 20%         | 20%                  |
| Mensais                    | 75%         | 70%         | 80%         | 80%                  |
| Meses de Parcelamento      | 23          | 21          | 24          | 24                   |
| REALIZADO                  |             |             |             |                      |
| Estratégia de Venda        |             |             |             |                      |
|                            | Villa L     | Lote        | Estância    | Estância do Laranjal |
| À VISTA                    | 35%         | 26%         | 20%         | 0%                   |
| À PRAZO                    | 65%         | 74%         | 80%         | 100%                 |
| <b>Total</b>               | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b>          |
| Condições - Vendas à Prazo |             |             |             |                      |
|                            | Villa L     | Lote        | Estância    | Estância do Laranjal |
| Ato                        | 34%         | 19%         | 20%         | 29%                  |
| Mensais                    | 66%         | 81%         | 80%         | 71%                  |
| Meses Parcelamento         | 24          | 32          | 53          | 3                    |

No que tange a taxa de juros utilizada no financiamento dos contratos, no Business Plan, foi considerado taxa real média de 3,20% a.a.. A taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do Fundo foi de 3,42% a.a., ligeiramente superior à taxa de juros prevista originalmente em 2013.

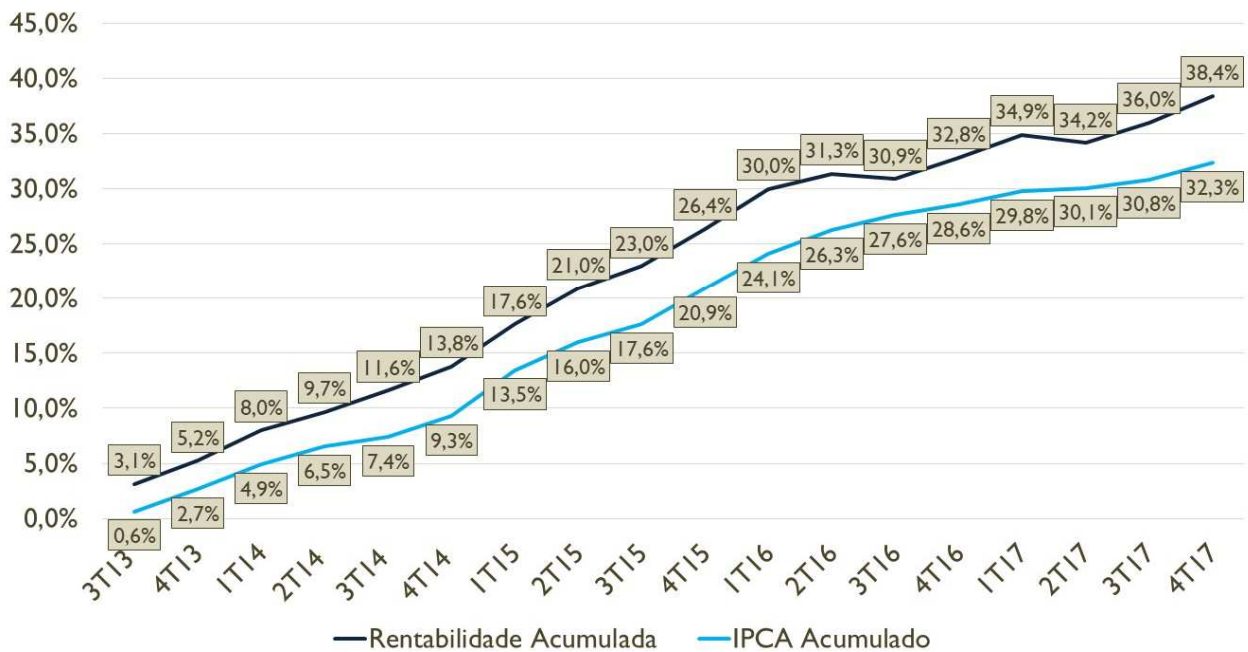
### Taxa de Juros Média (a.a.)

|                  |              |
|------------------|--------------|
| <b>PROJETADO</b> | <b>3,20%</b> |
| <b>REALIZADO</b> | <b>3,42%</b> |

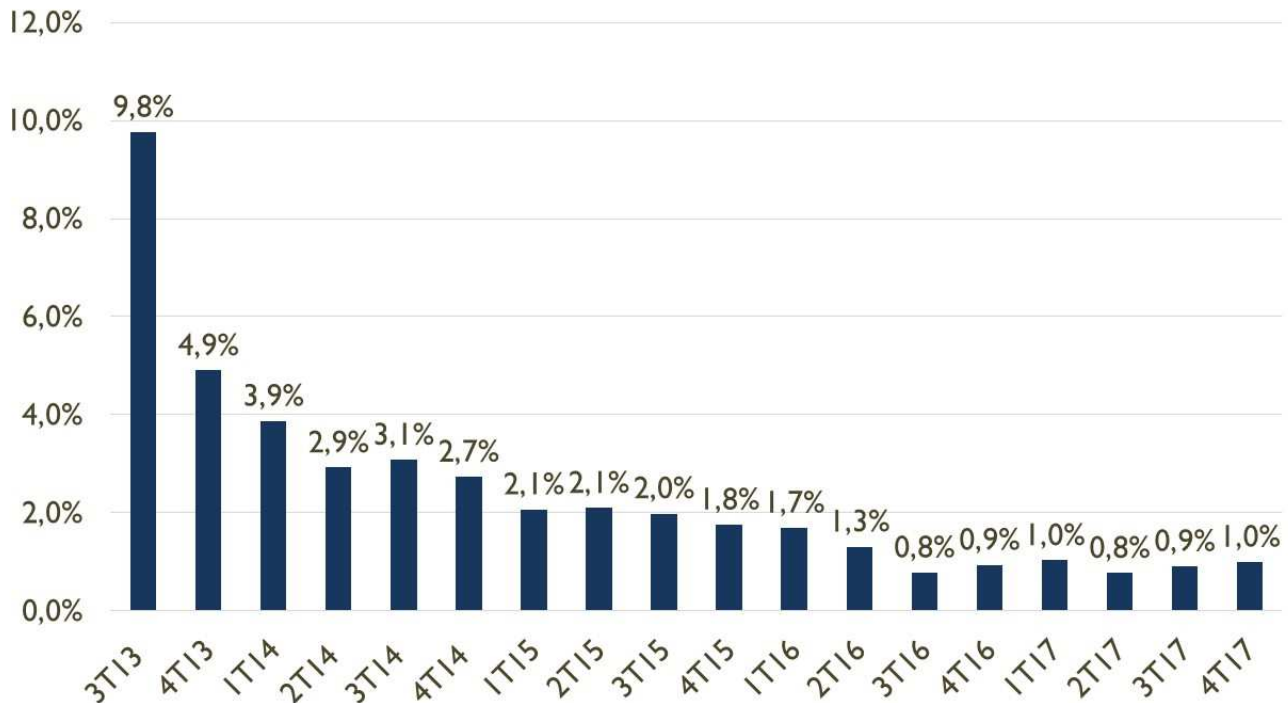
## Rentabilidade

Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no terceiro trimestre de 2017, o projeto rendeu nominalmente para o Fundo, já líquido dos custos, 1,79%. Da mesma forma, desde seu início, o projeto acumula para o Fundo rentabilidade nominal de 38,43%, também já líquida de custos. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a 0,64% e, desde sua emissão, a 4,60%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 7,46% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,00% a.a..

**Rentabilidade Acumulada**  
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista FII



### TIR Real Acumulada JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista FII

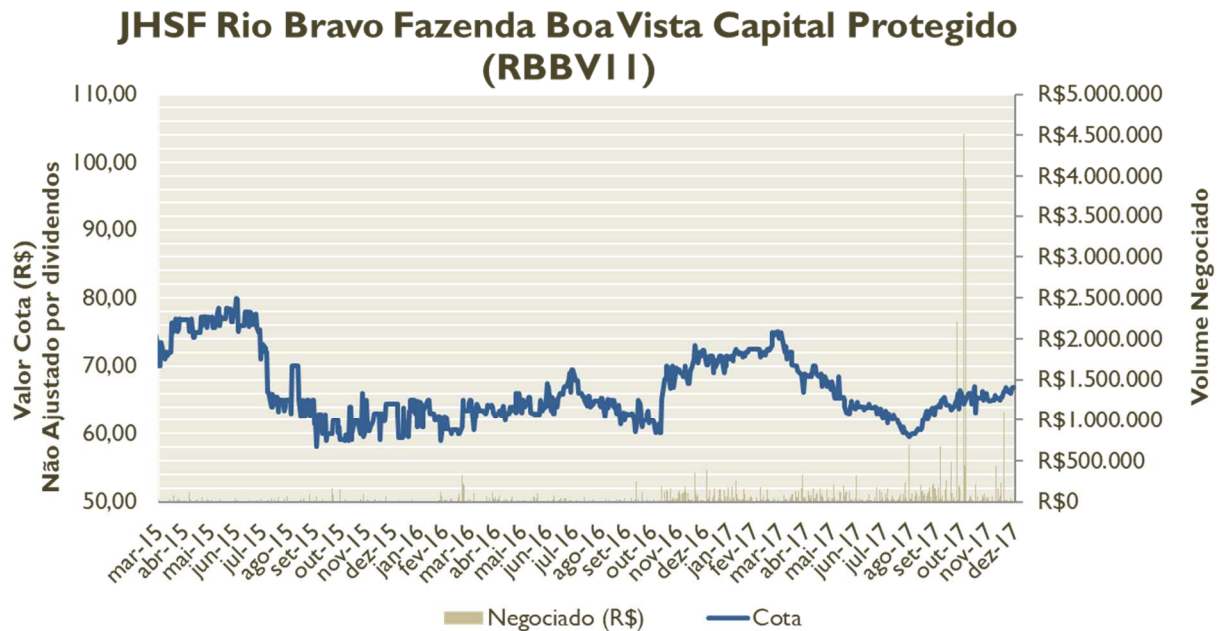


Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 8,35% ao ano. Em termos reais, a TIR acumulada é de IPCA + 1,61%, superior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 7,46% a.a. e real de IPCA + 1,0% a.a., conforme anteriormente indicado). Sendo assim, não haverá Pagamento Anual referente ao ano de 2017.

## Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o quarto trimestre de 2017, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou valorização de +4,61%, encerrando o ano em R\$ 66,95. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de +3,47%.

A cota foi negociada em quase todos os pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação de R\$ 283,2 mil.



## Resumo Operacional

| Mês   | jul/17        | ago/17       | set/17       | out/17       | nov/17       | dez/17       |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Patrimônio (R\$)</b>                             | 125.323.029   | 125.235.950  | 125.653.147  | 125.547.100  | 125.928.247  | 125.770.569  |
| <b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>                  | 99,93         | 99,86        | 100,19       | 100,10       | 100,41       | 100,28       |
| <b>Saldo a Amortizar</b>                            | 100,00        | 100,00       | 100,00       | 100,00       | 100,00       | 100,00       |
| <b>Valor de Mercado (R\$)</b>                       | 78.259.834    | 75.124.424   | 80.266.496   | 80.266.496   | 80.266.496   | 80.266.496   |
| <b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>                     | 62,40         | 59,90        | 64,00        | 64,00        | 64,00        | 64,00        |
| <b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>            | 62,4%         | 60,0%        | 63,9%        | 63,9%        | 63,7%        | 63,8%        |
| <b>Amortização (R\$/ cota)</b>                      | -             | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>Rendimentos (R\$/cota)</b>                       | -0,15         | 0,18         | 0,27         | 0,24         | 0,50         | 0,36         |
| <b>Pagamento Total ao Cotista</b>                   | -0,15         | 0,18         | 0,27         | 0,24         | 0,50         | 0,36         |
| Mês   | jul/17        | ago/17       | set/17       | out/17       | nov/17       | dez/17       |
| Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)       | -0,15         | 0,18         | 0,27         | 0,24         | 0,50         | 0,36         |
| Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)            | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| <b>Rendimentos Total (R\$/cota)</b>                 | <b>-0,15</b>  | <b>0,18</b>  | <b>0,27</b>  | <b>0,24</b>  | <b>0,50</b>  | <b>0,36</b>  |
| <b>Dividend Yield - sobre cota da emissão</b>       | <b>-1,77%</b> | <b>2,21%</b> | <b>3,23%</b> | <b>2,92%</b> | <b>5,99%</b> | <b>4,31%</b> |
| <b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão</b> | <b>5,01%</b>  | <b>4,50%</b> | <b>3,90%</b> | <b>3,71%</b> | <b>3,60%</b> | <b>3,43%</b> |
| <b>Dividend Yield - sobre cota em bolsa</b>         | <b>-2,83%</b> | <b>3,68%</b> | <b>5,05%</b> | <b>4,56%</b> | <b>9,36%</b> | <b>6,74%</b> |
| <b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa</b>   | <b>8,02%</b>  | <b>7,51%</b> | <b>6,09%</b> | <b>5,79%</b> | <b>5,62%</b> | <b>5,36%</b> |

## Fluxo de Caixa (não auditado)

| Mês   | _____ | _____            | _____           | _____            | _____            | _____            | _____            |
|---|-------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | _____ | _____            | _____           | _____            | _____            | _____            | _____            |
|   | _____ | _____            | _____           | _____            | _____            | _____            | _____            |
|   | _____ | _____            | _____           | _____            | _____            | _____            | _____            |
|   | _____ | _____            | _____           | _____            | _____            | _____            | _____            |
| <b>Ativo</b>                                |       |                  |                 |                  |                  |                  |                  |
| Aporte/ Dividendos SPE Holding              |       | 110.000          | 0               | 728.000          | 312.000          | 770.000          | 540.000          |
| Over  |       | 1.573            | 487             | 1.478            | 777              | 547              | 1.251            |
| Ir sobre Over                               |       | 0                | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Varição do Caixa Gerada pelo Ativo</b>   |       | <b>111.573</b>   | <b>487</b>      | <b>729.478</b>   | <b>312.777</b>   | <b>770.547</b>   | <b>541.251</b>   |
| <b>Passivo</b>                              |       |                  |                 |                  |                  |                  |                  |
| Integralização/Cancelamento de C            |       | 0                | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Txa. Administração                          | -     | 62.708           | - 62.708        | - 68.680         | - 59.722         | - 62.708         | - 59.722         |
| Txa. Custódia                               | -     | 8.770            | - 10.859        | - 8.770          | - 8.770          | - 8.770          | - 8.770          |
| Txa. Consultor                              | -     | 2.096            | -               | - -              | - 1.994          | - 2.092          | - 1.999          |
| CVM   | -     | 5.370            | -               | - -              | - 5.370          | -                | -                |
| Txa. Escrituração                           | -     | 5.403            | - -             | - 7.218          | - 5.680          | - 11.646         | -                |
| Despesas Iniciais do Fundo                  |       | -                | -               | -                | -                | -                | -                |
| Outros                                      | -     | 3.508            | - 5.556         | - 58.434         | - 38             | - 146            | - 27             |
| Pagamento de Rendimentos                    | 100   | 100              | - 493.151       | - - 221.501      | - 337.359        | - 300.083        | - 622.589        |
| Pagamento de Ir sobre Rendiment             | 101   | 101              | 170             | - - 8.773        | - -              | - 4.675          | - 3.577          |
| <b>Varição do Caixa Gerada pelo Passivo</b> |       | <b>- 580.837</b> | <b>- 79.123</b> | <b>- 373.376</b> | <b>- 418.933</b> | <b>- 390.121</b> | <b>- 696.684</b> |
| <b>Varição de Caixa no Período</b>          |       | <b>-469.264</b>  | <b>-78.636</b>  | <b>356.102</b>   | <b>-106.157</b>  | <b>380.426</b>   | <b>-155.433</b>  |
| Caixa no Início do Período                  |       | 612.738          | 143.474         | 64.838           | 420.940          | 314.783          | 695.209          |
| Caixa ao Final do Período                   |       | 143.474          | 64.838          | 420.940          | 314.783          | 695.209          | 539.776          |

## Desempenho Operacional e Financeiro – JHSF

Apresentamos a seguir, os principais pontos do release de resultados da JHSF Participações S.A. (“JHSF” ou ‘Companhia’) para o trimestre findo em 31 de dezembro de 2017. Todas as informações dessa seção são de responsabilidade da JHSF.

Todas as informações a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$), com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nessa seção não foram auditadas por auditores independentes. Recomendamos a leitura dessa seção em conjunto com as notas explicativas, que constam das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da JHSF, incluindo aspectos da reapresentação de 2016 (Notas Explicativas). Todas as informações nessa seção

foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando com isso arredondamentos e podendo divergir imaterialmente nos cálculos. As margens apresentadas foram calculadas sobre a Receita Líquida, exceto quando indicado de outra forma. Todas as siglas aqui utilizadas constam do Glossário, apresentado na última página do release de resultados da JHSF, disponível no endereço <http://ri.jhsf.com.br>.

## DESTAQUES 2017

### Consolidado

- Melhora do Resultado Financeiro Líquido Consolidado em **44,3%** vs. 2016, refletindo os efeitos do processo de desalavancagem realizado em 2016 e a queda da taxa básica de juros.
- Em dezembro de 2017, a JHSF concluiu a repactuação de cerca de 75% do endividamento consolidado da Companhia, com ampliação da carência para pagamento de principal e redução do spread anual contratado.

### Shoppings

- Crescimento das Vendas dos Lojistas de **+8,3%**, atingindo cerca de R\$2,0 bilhões em 2017.
- Crescimento dos indicadores operacionais de vendas: **SSS +3,8%**, **SAS +4,6%**, **SSR +4,5%** e **SAR +3,8%**.
- Crescimento de 400 *basis points* da Taxa de Ocupação, para 95,2% (91,3% em 2016).
- Queda do Custo de Ocupação em 90 *basis points*, para 10,2% (11,1% em 2016).

### Pedido de Registro de Companhia Aberta categoria “A” da controlada JHSF Malls S.A. e de Oferta Pública de Ações

- Em 10 de abril de 2018, foi protocolado pedido de registro de companhia aberta e de interrupção temporária de oferta pública de ações de emissão da JHSF Malls, subsidiária da Companhia.

## Estratégia<sup>5</sup>

A Administração da Companhia está focada em desenvolver e gerir ativos imobiliários voltados para negócios com recorrência de receitas e focados em atender ao público de alta renda e projetos de uso misto.

A Companhia mantém ativos em estágios diversos de maturação e com potencial de criação de valor. As ações voltadas para o crescimento encontram-se em fase preparatória, beneficiadas pela redução da taxa de juros no Brasil, e serão implementadas na medida em que as condições estiverem mais estáveis e a estrutura de capital for adequada para esse movimento.

O processo decisório das ações da administração está baseado no equilíbrio entre (i) fortalecimento do resultado operacional; (ii) a racionalização da estrutura e alocação de capital; e (iii) ações que visam reduzir o custo de capital próprio e de terceiros. O conjunto dessas ações forma o tripé do processo de criação de valor que a JHSF pretende entregar a seus acionistas e demais stakeholders.

A administração da JHSF investiu, e seguirá investindo, em mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e ouvidoria e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta.

---

<sup>5</sup> Aviso: A administração da JHSF faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da administração da JHSF e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre suas intenções, estimativas ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia. As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas da JHSF poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou estimados pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia.



## Tabela I - Resultado Consolidado da Companhia<sup>6</sup>

| Informações Consolidadas (R\$ milhões)               | 2017       | 2016        | Var %   |
|--|------------|-------------|---------|
| Receita Bruta  | 401,3      | 434,0       | -7,5%   |
| Impostos sobre a Receita                             | (45,4)     | (48,9)      | -7,2%   |
| Receita Líquida                                      | 355,9      | 385,0       | -7,6%   |
| CPSV   | (208,6)    | (233,9)     | -10,8%  |
| Resultado Bruto                                      | 147,2      | 151,1       | -2,6%   |
| <b>Margem (% da Receita Líquida)</b>                 | <b>41%</b> | <b>39%</b>  |         |
| Despesas Operacionais                                | (113,2)    | (353,7)     | -68,0%  |
| Despesas com Vendas                                  | (10,7)     | (19,3)      | -44,6%  |
| Despesas Administrativas                             | (102,8)    | (100,7)     | 2,1%    |
| Outros Resultado Operacionais                        | 0,3        | (233,7)     | -100,1% |
| Valor Justo das PPIs                                 | 156,0      | 22,6        | 590,1%  |
| Resultado Operacional                                | 190,0      | (180,0)     | -205,6% |
| EBITDA   | 203,8      | (27,9)      | -830,1% |
| EBITDA Ajustado                                      | 72,4       | 72,9        | -0,7%   |
| <b>Margem (% da Receita Líquida)</b>                 | <b>20%</b> | <b>19%</b>  |         |
| Resultado Financeiro Líquido                         | (149,6)    | (268,5)     | -44,3%  |
| Imposto de Renda e CSLL                              | (67,6)     | 55,3        | -222,3% |
| Resultado de Operações Descontinuadas                | -          | 134,9       | -       |
| Resultado Líquido                                    | (27,3)     | (258,2)     | -89,4%  |
| Resultado atribuído aos acionistas não controladores | (4,6)      | 2,0         | -333,6% |
| Resultado atribuído aos acionistas controladores     | (22,7)     | (260,2)     | -91,3%  |
| <b>Margem (% da Receita Líquida)</b>                 | <b>-8%</b> | <b>-67%</b> |         |

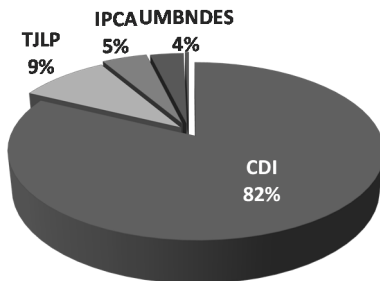
## Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

| Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões) | dez/17    | dez/16    | Var. R\$ milhões | Var. % |
|--|-----------|-----------|------------------|--------|
| Dívida Bruta   | (1.338,3) | (1.488,3) | 150,0            | -10%   |
| Caixa, Equivalente de Caixa e TVM                      | 32,9      | 108,2     | (75,3)           | -70%   |
| Contas a Receber ("on balance")                        | 225,2     | 655,0     | (429,8)          | -66%   |
| Dívida Líquida   | (1.080,2) | (725,1)   | (355,1)          | 49%    |
| Prazo Médio da Dívida a Vencer (em anos)               | 4,6       | 3,9       | 0,7              | 18%    |
| Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)           | 10,1%     | 11,6%     | -1,5%            | -13%   |

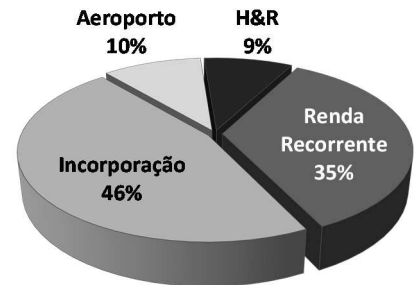
**Dívida Consolidada:** O endividamento da Companhia possui perfil de longo prazo, com 90% a vencer em prazo superior a 12 meses (duration de 4,6 anos). A JHSF encerrou o trimestre com custo nominal médio da dívida em 10,1% a.a. (11,6% a.a. em dezembro de 2016).

<sup>6</sup> A conciliação do EBITDA Ajustado pode ser consultada no release disponível em [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)

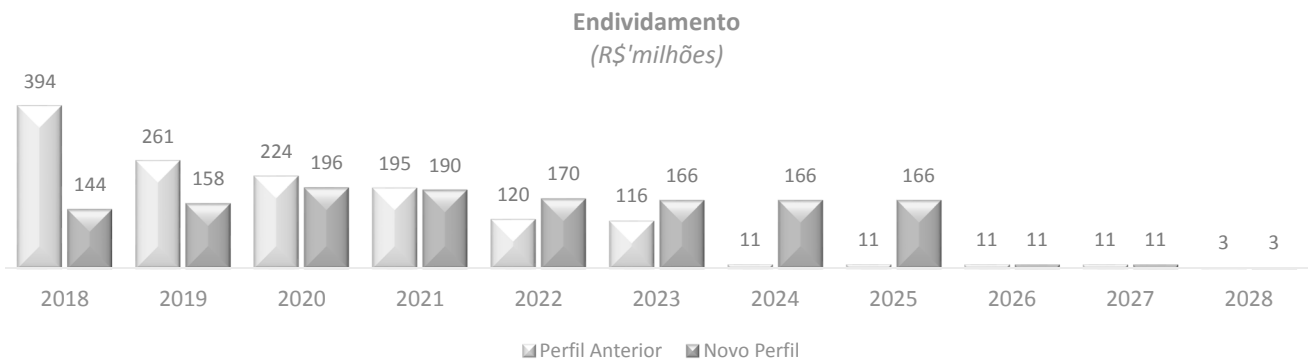
### Indexadores da Dívida Consolidada (base Dezembro 17)



### Composição da Dívida Consolidada (alocação gerencial)



### Cronograma de Amortização da Dívida Consolidada <sup>7 8</sup> (R\$ milhões)



**Caixa, Equivalente de Caixa e TVM:** A administração da JHSF utilizou excedentes de caixa para reduzir o endividamento bruto da Companhia.



<sup>7</sup> Inclui custos a amortizar.

<sup>8</sup> Duration de 4,6 anos.