



R I O B R A V O

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

RBBV11



RELATÓRIO TRIMESTRAL  
3º TRIMESTRE DE 2017

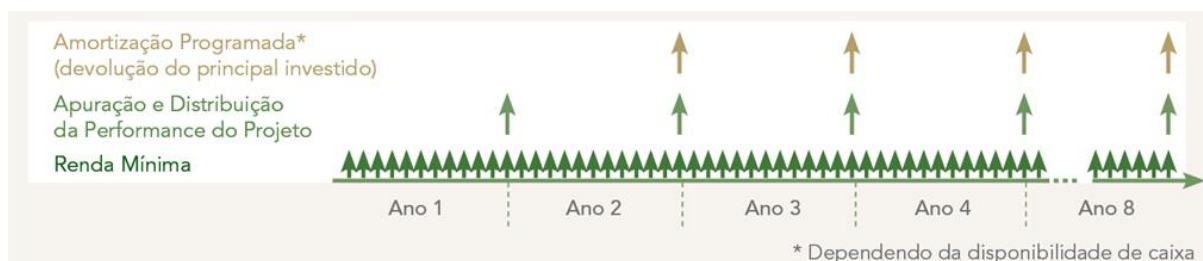
## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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 de implantação e operação, 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. Ainda no plano de investimentos para 2017, serão entregues mais um conjunto de baias para atender a demanda do complexo equestre e um Centro Ecumênico que integrará o complexo Fasano. Novos *amenities* serão implantados nos próximos anos, conforme plano da desenvolvedora.

O início de negociação do Fundo em bolsa de valores ocorreu no dia 06 de agosto de 2013 sob o código RBBVII. Seus rendimentos, pagos mensalmente, são isentos de imposto de renda para os investidores, desde que sejam pessoas físicas e não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo 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.



<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.

O Fundo persegue rentabilidade de IPCA + 9,00% ao ano, que, na prática, dependerá do desempenho de vendas das unidades do empreendimento Fazenda Boa Vista. Entretanto, a JHSF garante ao investidor, durante toda a vida do Fundo, o pagamento mensal equivalente a IPCA + 1% ao ano (“Rentabilidade Mínima”) e, caso a rentabilidade do empreendimento, subtraída dos custos operacionais do 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 Capital Protegido Fundo de 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 mês do início do fundo
<b>Rendimentos</b>	Mensal, sem carência 30%, caso a rentabilidade do fundo seja de IPCA+9,00% a.a. até IPCA+11,50%
<b>Taxa de Performance</b>	80%, caso a rentabilidade do fundo seja 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. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 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 – 3º Trimestre de 2017**

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no terceiro 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 3T17) e como consequência desta revisão no final do terceiro trimestre de 2017, a Fazenda Boa Vista apresenta uma redução do mesmo valor nos investimentos a realizar (R\$ 96,9 MM no final do 2T17 para R\$ 43,9 milhões no 3T17). Segundo a JHSF, a redução mais significativa do investimento ocorreu nas fases futuras devido a redução do Masterplan para adequação a limitação de 885 unidades. As fases com futura implantação VII e VIII (restante) sofreram a maior redução, com R\$ 69,1 milhões a menos de investimentos, dos quais R\$ 16,1 milhões foram compensados com aumentos nos investimentos das demais fases ainda em andamento (II, VI, IV, V e VIII Volta do Golf). As obras permanecem evoluindo de acordo com o planejamento da desenvolvedora e, segundo o cronograma atual fornecido pela JHSF, deverão ser finalizadas ao final de 2019. Entretanto, dada a natureza do empreendimento, o cronograma pode sofrer alterações conforme a demanda comercial e outras variáveis.

Os TVOs (Termo de Verificação de Obras) das fases I, II, III, IV, V, VI já foram emitidos pelas Prefeituras responsáveis.

Abaixo, apresentamos o status das obras ao final do período:

Fase do Empreendimento	Investimento Total	Investimento Realizado	Investimento a Realizar	Previsão de Conclusão	Status Atual
<b>FASES II e VI</b>	R\$ 55.000.000	R\$ 49.586.946	R\$ 5.413.054	jul/17	90,2%
<b>FASE IV</b>	R\$ 35.112.000	R\$ 27.836.123	R\$ 7.275.877	nov/17	79,3%
<b>FASE V</b>	R\$ 21.790.000	R\$ 15.209.940	R\$ 6.580.060	Finalizado em jun/15*	69,8%
<b>FASE VIII (Volta do Golf)</b>	R\$ 20.027.000	R\$ 13.341.945	R\$ 6.685.055	nov/17	66,6%
<b>FASES VII e VIII (restante)</b>	R\$ 27.795.000	R\$ 9.844.800	R\$ 17.950.200	dez/19	35,4%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 159.724.000</b>	<b>R\$ 115.819.753</b>	<b>R\$ 43.904.247</b>		<b>72,5%</b>

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

Fase do Empreendimento	Estágio Atual
<b>FASES II e VI</b>	Serviços de manutenção da infraestrutura e adequações devido acordos comerciais.
<b>FASE IV</b>	Ponte e sistema viário de ligação da Fase IV com Fase V concluídos. Execução da infraestrutura elétrica e hidráulica da Fase V, infraestrutura dos lagos e paisagismo.
<b>FASE V</b>	Pagamento de saldos de serviços já executados e/ou retenção. Nenhum serviço novo realizado.
<b>FASE VIII (Volta do Golf)</b>	Pagamento de saldos de serviços já executados e/ou retenção. Nenhum serviço novo realizado.
<b>FASES VII e VIII (restante)</b>	Execução de viário da Fase VII que interliga a Fase III a Fase VIII concluído.

As fases I e III estão 100% concluídas.

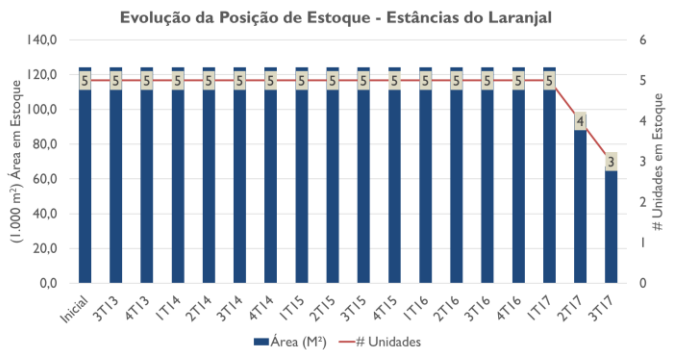
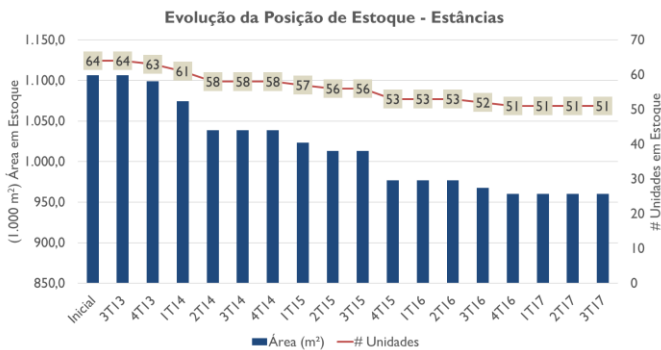
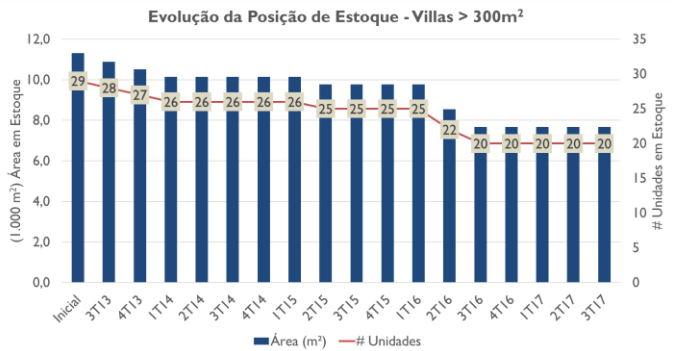
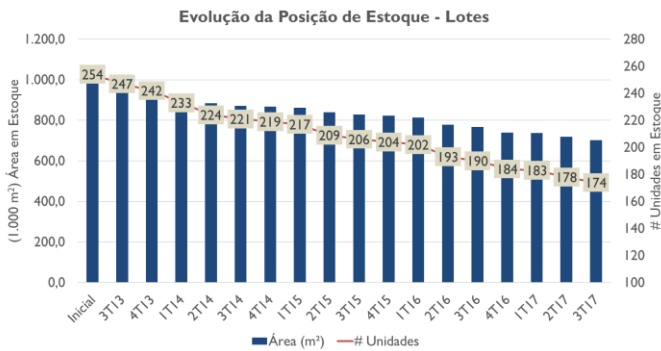
## Velocidade de Vendas – em m<sup>2</sup>

Durante o terceiro trimestre de 2017 4 (quatro) lotes com área total de 17.579,3 m<sup>2</sup> e 1 (uma) Estância do Laranjal com área de 30.070,0 m<sup>2</sup> foram vendidos, totalizando uma área total de 47.649,4 m<sup>2</sup>. No período ocorreu o distrato de 1 (uma) Estância do Laranjal e 1 (uma) Estância, acarretando no retorno de 44.633,8 m<sup>2</sup> de área ao estoque. No período de 12 meses, foram vendidos 16 (dezesesseis) lotes, 1 (uma) Estância e 2 (duas) Estâncias do Laranjal, em uma área total de 130.753,0 m<sup>2</sup> no período, todos os valores já líquidos de distratos.

Desde o início do Fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 80 Lotes, 9 Villas, 13 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 104 produtos e área total de 496.537 m<sup>2</sup>. Esse volume, medido em área, é 70,7% inferior ao projetado no Business Plan para o período. Ao final do trimestre, a Fazenda Boa Vista possuía 1,74 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 248 diferentes produtos, conforme a tabela abaixo. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista ficou em 14,44% ao final do período analisado.

## Evolução do Estoque<sup>4</sup>

ESTOQUE	Estoque Inicial	Vendido no 3T16	Estoque ao Final do 3T16	Vendido no 2T17	Estoque ao Final do 2T17	Vendido no 3T17	Estoque ao Final do 3T17
Villas > 300m <sup>2</sup>	Unidades	29	2	20	0	20	0
	Área (M <sup>2</sup> )	11.317	860	7.680	0	7.680	0
Lotes	Unidades	254	3	190	5	178	4
	Área (M <sup>2</sup> )	990.944	9.653	767.751	17.595	718.993	17.579
Estâncias	Unidades	64	1	52	0	51	0
	Área (M <sup>2</sup> )	1.106.312	9.688	967.359	0	959.919	0
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	0	5	1	4	1
	Área (M <sup>2</sup> )	124.130	0	124.130	26.905	97.224	30.070
TOTAL	Unidades	352	6	267	6	253	5
	Área (M <sup>2</sup> )	2.232.704	20.201	1.866.920	44.500	1.783.816	47.649



<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

### No Trimestre

Produto	Projetado por Trimestre	3º Trimestre 2017			Acumulado		
		Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	3,8 un.	3,8 un.	0,0 un.	-100%	64,4 un.	9,0 un.	-85%
	1.464 m <sup>2</sup>	1464 m <sup>2</sup>	000 m <sup>2</sup>		24890 m <sup>2</sup>	3637 m <sup>2</sup>	
Lotes	10,2 un.	10,2 un.	4,0 un.	-56%	173,7 un.	80,0 un.	-58%
	40.301 m <sup>2</sup>	40.301 m <sup>2</sup>	17.579 m <sup>2</sup>		685.109 m <sup>2</sup>	289.531 m <sup>2</sup>	
Estâncias	3,1 un.	3,1 un.	0,0 un.	-100%	52,2 un.	13,0 un.	-83%
	50.895 m <sup>2</sup>	50.895 m <sup>2</sup>	0.000 m <sup>2</sup>		865.217 m <sup>2</sup>	146.393 m <sup>2</sup>	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,2 un.	1,0 un.	376%	4,2 un.	2,0 un.	-47%
	6.313 m <sup>2</sup>	6.313 m <sup>2</sup>	30.070 m <sup>2</sup>		107.326 m <sup>2</sup>	56.975 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>-52%</b>	<b>361</b>	<b>104</b>	<b>-70,7%</b>
	99.788 m <sup>2</sup>	99.788 m <sup>2</sup>	47.649 m <sup>2</sup>		1.696.402 m <sup>2</sup>	496.537 m <sup>2</sup>	

### Por Exercício

Velocidade de Vendas (m <sup>2</sup> )	Projetado	Realizado	Realizado x 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 (até 3º Tri)	299.365	95.073	-68,2%
<b>Acumulado</b>	<b>1.696.402</b>	<b>496.537</b>	<b>-70,7%</b>

## Preço de Vendas

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, ficou 27,8% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 15,8% inferior ao projetado.

### Preço de Vendas – Realizado x Projetado

#### No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2017			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 9.634	-	NA	R\$ 8.369	R\$ 7.871	-6%
Lotes	R\$ 606	R\$ 380	-37,2%	R\$ 553	R\$ 467	-16%
Estâncias	R\$ 707	-	NA	R\$ 614	R\$ 478	-22%
Estâncias do Laranjal	R\$ 381	R\$ 309	-19%	R\$ 347	R\$ 298	-14%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 465</b>	<b>R\$ 336</b>	<b>-27,8%</b>	<b>R\$ 600</b>	<b>R\$ 505</b>	<b>-15,8%</b>

#### Por Exercício

Preço (R\$/m <sup>2</sup> )	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	621	619	-0,2%
2014	547	466	-14,8%
2015	614	553	-9,9%
2016	771	593	-23,1%
2017 (até 3º Tri)	469	358	-23,6%
<b>Acumulado</b>	<b>600</b>	<b>505</b>	<b>-15,8%</b>



## Valor Geral de Vendas - VGV

Os produtos comercializados no trimestre correspondem ao VGV total de aproximadamente R\$ 16,0 milhões. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 250,8 milhões, 80,8% inferior ao projetado para o período.

### Realizado x Projetado

#### No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2017			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 14.106.169	R\$ 0	-100%	R\$ 208.306.769	R\$ 28.629.299	-86%
Lotes	R\$ 24.421.267	R\$ 6.688.710	-73%	R\$ 378.745.979	R\$ 135.181.618	-64%
Estâncias	R\$ 36.003.320	R\$ 0	-100%	R\$ 531.663.519	R\$ 70.039.856	-87%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.402.475	R\$ 9.300.000	287%	R\$ 37.259.643	R\$ 16.983.971	-54%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 87.259.075</b>	<b>R\$ 15.988.710</b>	<b>-81,7%</b>	<b>R\$ 1.308.458.370</b>	<b>R\$ 250.834.744</b>	<b>-80,8%</b>

#### Por Exercício

VGV (RS mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	29.297	-78,0%
2014	280.289	67.536	-75,9%
2015	304.215	58.985	-80,6%
2016	331.283	60.940	-81,6%
2017 (até 3º Tri)	259.532	34.077	-86,9%
<b>Acumulado</b>	<b>1.308.458</b>	<b>250.835</b>	<b>-80,8%</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.

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%	23%	20%	0%
À PRAZO	65%	77%	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%	18%	18%	29%
Mensais	66%	82%	82%	71%
Meses Parcelamento	24	33	49	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 taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do Fundo foi de 2,81%, inferior àquela auferida ao final do 2T17 de 2,84%, em função das

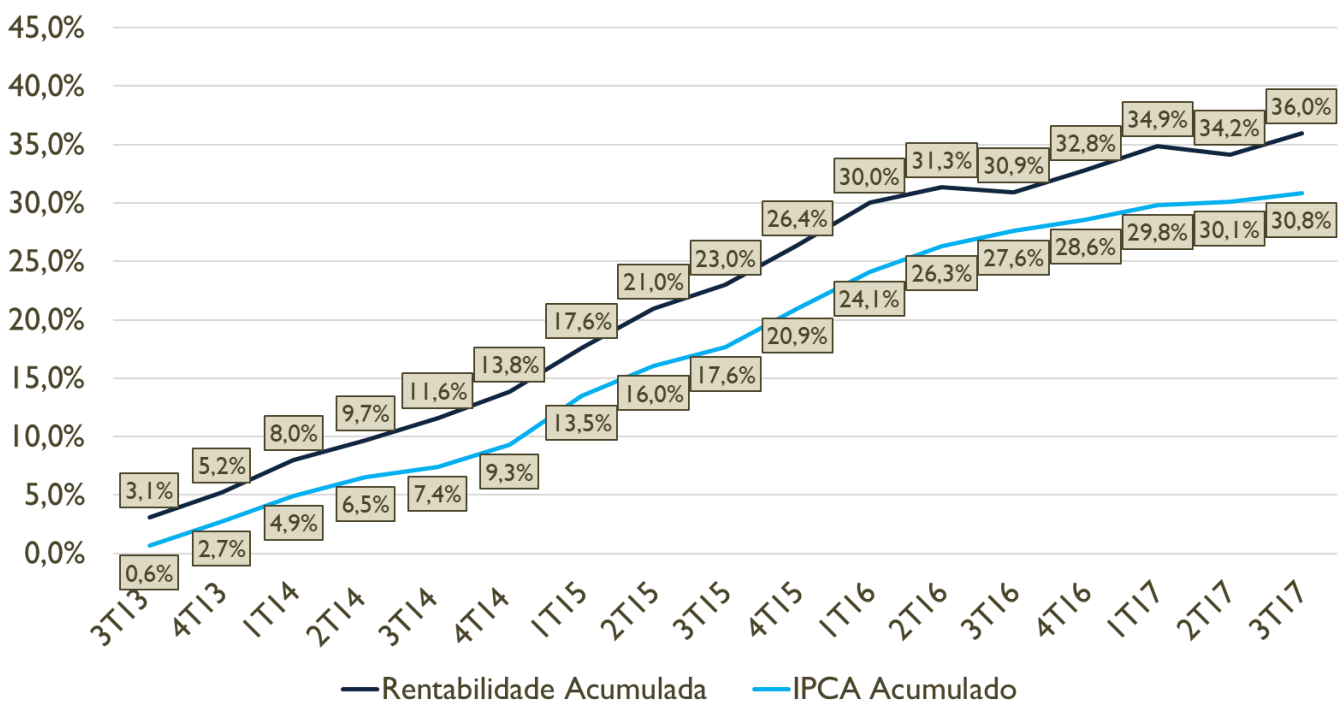
vendas a prazo ocorridas no período em questão. A taxa de juros praticada continua inferior ao adotado como projeção.

<b>PROJETADO</b>	<b>3,20%</b>
<b>REALIZADO</b>	<b>2,81%</b>

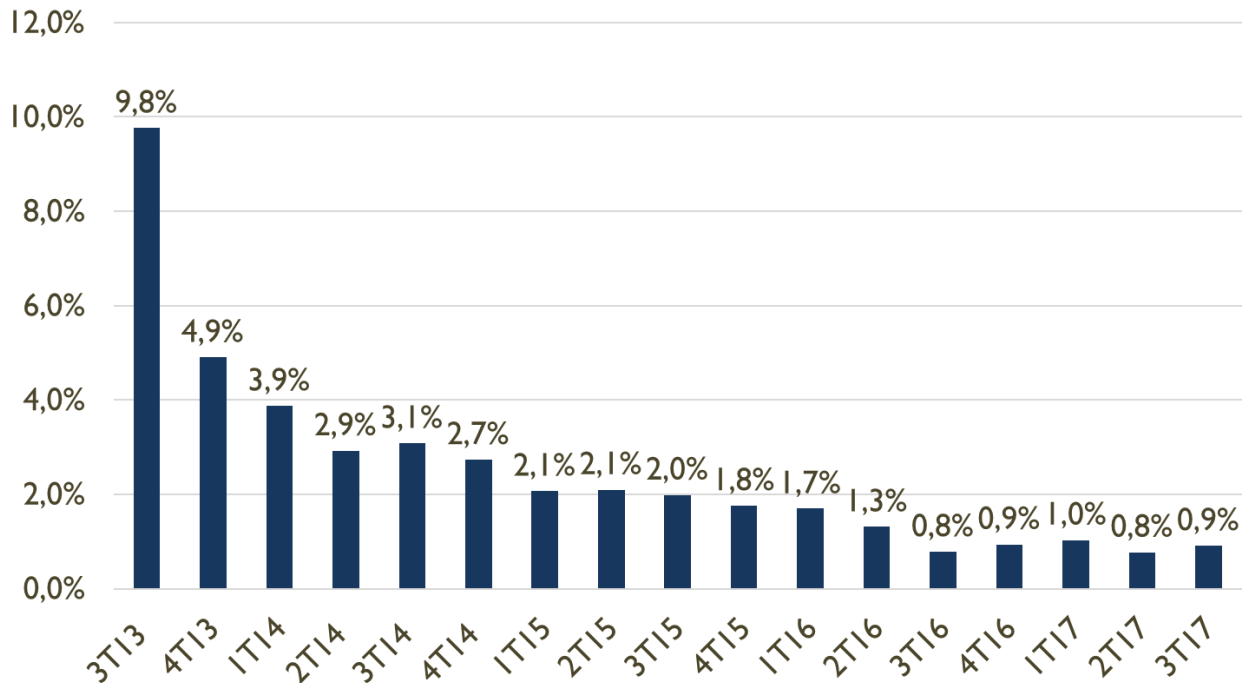
## Rentabilidade

Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no terceiro trimestre de 2017, o Fundo rendeu nominalmente, já líquido dos custos, 1,37%. Da mesma forma, desde seu início, o Fundo acumula rentabilidade de 36,00%. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a 0,78% e, desde sua emissão, a 3,94%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 7,48% a.a., enquanto a TIR real monta a 0,91% a.a..

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



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



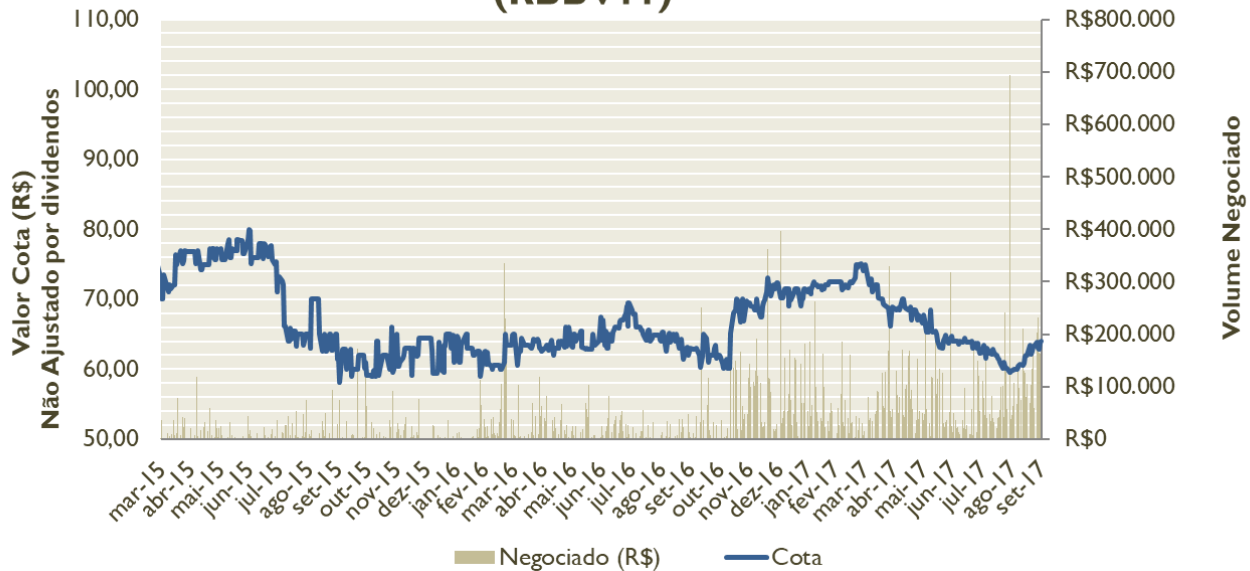
Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 8,55% ao ano. Em termos reais, a TIR acumulada é de IPCA + 1,70%, superior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 8,28% a.a. e real de IPCA + 1,00% a.a., conforme anteriormente indicado). Sendo assim, não há expectativa, por enquanto, de realização de Pagamento Anual referente ao ano de 2017.

## Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o terceiro trimestre de 2017, a cota do Fundo em bolsa (RBBVII), sem considerar o pagamento de rendimentos, não apresentou variação no período, uma vez que preço de fechamento do período foi equivalente ao preço de fechamento do 2T17. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de +0,93%.

A cota foi negociada em todos os pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação de R\$ 90,5 mil.

## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido (RBBV11)



## Resumo Operacional

Mês	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17
<b>Patrimônio (R\$)</b>	125.705.795	125.611.293	125.785.592	125.323.029	125.235.950	125.653.147
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	100,23	100,16	100,29	99,93	99,86	100,19
<b>Saldo a Amortizar</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Valor de Mercado (R\$)</b>	86.411.900	84.028.988	80.266.496	78.259.834	75.124.424	80.266.496
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	68,90	67,00	64,00	62,40	59,90	64,00
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	68,7%	66,9%	63,8%	62,4%	60,0%	63,9%
<b>Amortização (R\$/ cota)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,32	0,23	0,39	-0,15	0,18	0,27
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,32	0,23	0,39	-0,15	0,18	0,27
Mês	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	0,32	0,23	0,39	-0,15	0,18	0,27
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimentos Total (R\$/cota)</b>	<b>0,32</b>	<b>0,23</b>	<b>0,39</b>	<b>-0,15</b>	<b>0,18</b>	<b>0,27</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota da emissão</b>	<b>3,86%</b>	<b>2,72%</b>	<b>4,72%</b>	<b>-1,77%</b>	<b>2,21%</b>	<b>3,23%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão</b>	<b>5,48%</b>	<b>5,01%</b>	<b>4,53%</b>	<b>3,95%</b>	<b>3,53%</b>	<b>3,27%</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota em bolsa</b>	<b>5,60%</b>	<b>4,07%</b>	<b>7,37%</b>	<b>-2,83%</b>	<b>3,68%</b>	<b>5,05%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa</b>	<b>7,95%</b>	<b>7,48%</b>	<b>7,09%</b>	<b>6,34%</b>	<b>5,89%</b>	<b>5,11%</b>

**Fluxo de Caixa (não auditado)**

## FLUXO DE CAIXA(R\$)

## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido

Mês	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17
<b>Ativo</b>							
Aporte/ Dividendos SPE Holding	585.060	490.000	413.000	558.000	110.000	0	728.000
Over	2.096	1.714	1.265	1.167	1.573	487	1.478
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0	0
<b>Variação do Caixa Gerada pelo Ativo</b>	<b>587.156</b>	<b>491.714</b>	<b>414.265</b>	<b>559.167</b>	<b>111.573</b>	<b>487</b>	<b>729.478</b>
<b>Passivo</b>							
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 53.750	- 68.680	- 53.750	- 65.694	- 62.708	- 62.708	- 68.680
Txa. Custódia	- 10.968	- 8.770	- 8.770	- 8.770	- 8.770	- 10.859	- 8.770
Txa. Consultor	- -	2.302	- 1.796	- 2.193	- 2.096	- -	- -
CVM	- -	5.370	- -	- -	5.370	- -	- -
Txa. Escrituração	- 6.130	- 5.057	- 5.552	- 5.346	- 5.403	- -	7.218
Despesas Iniciais do Fundo	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Outros	- 94	- 100	- 13.134	- 316	- 3.508	- 5.556	- 58.434
Pagamento de Rendimentos	- 566.091	- 528.201	- 402.934	- 284.730	- 493.151	- -	- 221.501
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	267	319	261	187	170	- -	8.773
<b>Variação do Caixa Gerada pelo Passivo</b>	<b>- 636.766</b>	<b>- 618.162</b>	<b>- 485.675</b>	<b>- 366.862</b>	<b>- 580.837</b>	<b>- 79.123</b>	<b>- 373.376</b>
<b>Variação de Caixa no Período</b>	<b>-49.610</b>	<b>-126.448</b>	<b>-71.409</b>	<b>192.305</b>	<b>-469.264</b>	<b>-78.636</b>	<b>356.102</b>
Caixa no Início do Período	667.900	618.290	491.842	420.433	612.738	143.474	64.838
Caixa ao Final do Período	618.290	491.842	420.433	612.738	143.474	64.838	420.940



## 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 30 de setembro 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. **Parte importante das variações apresentadas no release para o negócio Renda Recorrente e no Consolidado decorrem da venda de participação em 2 shoppings, concluída no 4T16. Os resultados do 3T16 não foram ajustados por esse efeito. Apenas na tabela I a seguir, a JHSF apresenta as tabelas proforma do 3T16, que excluem esse efeito.** As informações contidas nesse resumo e no release não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam das Informações Trimestrais (ITR) da companhia, disponível em seu website ([www.ri.jhsf.com.br](http://www.ri.jhsf.com.br)). Todas as informações foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma, gerando com isso arredondamentos na última unidade e podendo, portanto, 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 da JHSF, disponível no endereço [www](http://www) supracitado.

### **DESTAQUES 3T17**

#### Shoppings (Desempenho comparativo ao 3T16)

- Crescimento das Vendas dos Lojistas de **10,4%**, atingindo R\$ 475,2 milhões no 3T17. No Shopping Ponta Negra (Manaus), o crescimento das vendas superou 30%.
- Crescimento dos indicadores operacionais de vendas: **Same Store Sales (SSS) +7,0%** e **Same Area Sales (SAS) +7,4%**.
- Crescimento da Taxa de Ocupação para **93,8%** (92,6% no 3T16).
- Queda do Custo de Ocupação em **1,7 p.p., para 9,8%**.

## Consolidado

- Crescimento do Lucro Bruto em **5%** vs. 3T16 Proforma.
- Crescimento do Resultado Operacional em **57%** vs. 3T16.

Redução da Despesa Financeira Líquida Consolidada em **59%** vs. 3T16, refletindo os efeitos do processo de desalavancagem realizado em 2016 e a queda da taxa básica de juros.

## **Estratégia<sup>5</sup>**

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

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 implementados na medida em que essas condições estiverem mais estáveis e 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 pretendemos entregar a nossos acionistas e demais stakeholders.

A Administração da Companhia 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 faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da Administração 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 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 Proforma da Companhia

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	3T16		
	3T17	Proforma	Var. %
Receita Bruta	89,6	87,2	3%
Impostos sobre a Receita	(10,0)	(8,1)	23%
Receita Líquida	79,6	79,0	1%
CPV	(50,2)	(51,0)	-1%
Resultado Bruto	29,4	28,1	5%
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>37%</b>	<b>36%</b>	<b>1 p.p.</b>
Despesas Operacionais	(25,7)	(29,9)	-14%
Despesas com Vendas	(3,1)	(4,2)	-26%
Despesas Administrativas	(17,3)	(24,9)	-31%
Outros Resultados Operacionais	(5,4)	(0,8)	557%
Valor Justo das PPIs	10,4	11,9	-13%
Resultado Operacional	14,0	10,1	39%
EBITDA	17,5	39,7	-56%
EBITDA Ajustado	14,4	21,9	-34%
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>18%</b>	<b>28%</b>	<b>-10 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(36,0)	(77,3)	-53%
Imposto de Renda e CSLL	(7,2)	(11,0)	-35%
Resultado de Operações Descontinuadas	-	25,3	-100%
Resultado Líquido	(29,2)	(53,0)	-45%
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-37%</b>	<b>-67%</b>	<b>30 p.p.</b>

**Tabela 2 - Resultado Consolidado da Companhia<sup>6</sup>**

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	3T17	3T16	Var. %
Receita Bruta	89,6	110,3	-19%
Impostos sobre a Receita	(10,0)	(10,7)	-7%
Receita Líquida	79,6	99,6	-20%
CSPV	(50,2)	(54,8)	-8%
Resultado Bruto	29,4	44,8	-34%
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>37%</b>	<b>45%</b>	<b>-8 p.p.</b>
Despesas Operacionais	(25,7)	(32,1)	-20%
Despesas com Vendas	(3,1)	(4,4)	-29%
Despesas Administrativas	(17,3)	(25,6)	-33%
Outros Resultados Operacionais	(5,4)	(2,1)	151%
Valor Justo das PPIs	10,4	(3,7)	-380%
Resultado Operacional	14,0	9,0	57%
EBITDA	17,5	38,9	-55%
EBITDA Ajustado	14,4	43,2	-67%
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>18%</b>	<b>43%</b>	<b>-25 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(36,0)	(88,1)	-59%
Imposto de Renda e CSLL	(7,2)	(1,8)	301%
Resultado de Operações Descontinuadas	-	25,3	-100%
Resultado Líquido	(29,2)	(55,7)	-48%
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-37%</b>	<b>-56%</b>	<b>19 p.p.</b>

## Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

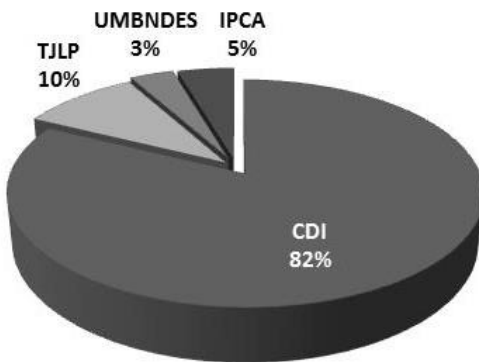
Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	set/17	jun/17	Diferença	Var. %
Dívida Bruta	(1.316,1)	(1.287,0)	29,1	2,3%
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	48,0	63,3	15,3	-24,2%
Contas a receber ("on balance")	307,6	331,4	23,8	-7,2%
Dívida Líquida	(960,5)	(892,3)	68,2	7,6%
<i>Duration</i> (em anos)	3,9	4,2		
Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)	11,6%	13,5%		

**Caixa, Equivalente de Caixa e TVM:** A posição consolidada segue inferior à média histórica, em linha com a decisão da Administração da JHSF em utilizar excedentes de caixa para reduzir o endividamento da Companhia.

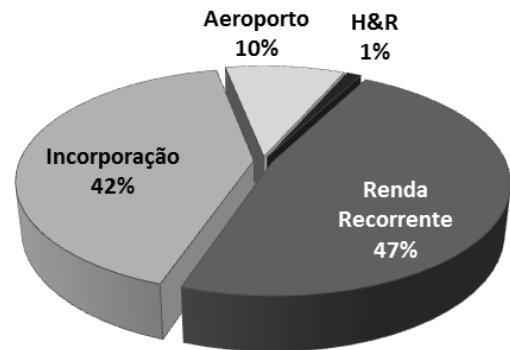
**Dívida Consolidada:** O endividamento da Companhia possui perfil de longo prazo, com 80% a vencer em prazo superior a 12 meses (*duration* de 3,9 anos). A JHSF encerrou o trimestre em análise com custo nominal médio da dívida de 11,6% a.a. (13,5% a.a. em março de 2017).

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

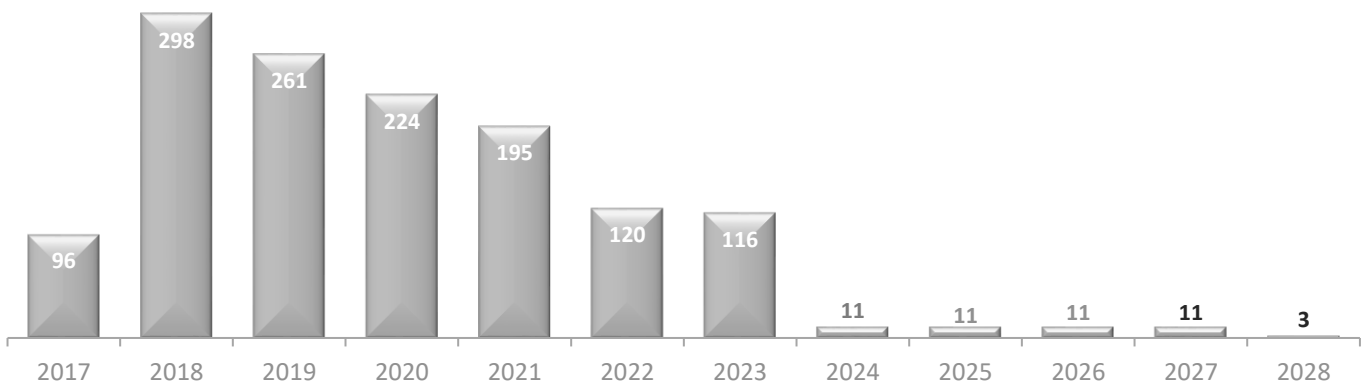
### Indexadores da Dívida Consolidada (base Setembro 17)



### Composição da Dívida Consolidada (alocação gerencial)



### Cronograma de Amortização da Dívida Consolidada <sup>7 8 9</sup> (R\$ milhões)



R\$' milhões	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>Vencimento Total</b>	<b>96</b>	<b>298</b>	<b>261</b>	<b>224</b>	<b>195</b>	<b>120</b>	<b>116</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>1.356</b>
Bancos Comerciais	16	137	121	84	55	-	-	-	-	-	-	-	413
Bancos de Fomento	8	56	35	35	35	15	11	11	11	11	11	3	241
5ª Emissão de Debêntures <sup>2</sup>	72	105	105	105	105	105	105	-	-	-	-	-	702

<sup>7</sup> Inclui custos a amortizar de R\$39,5 milhões.

<sup>8</sup> Inclui 1ª Emissão das Controladas.

<sup>9</sup> Duration de 3,9 anos.