



R I O B R A V O

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

RBBV I I



RELATÓRIO TRIMESTRAL  
3º TRIMESTRE DE 2018

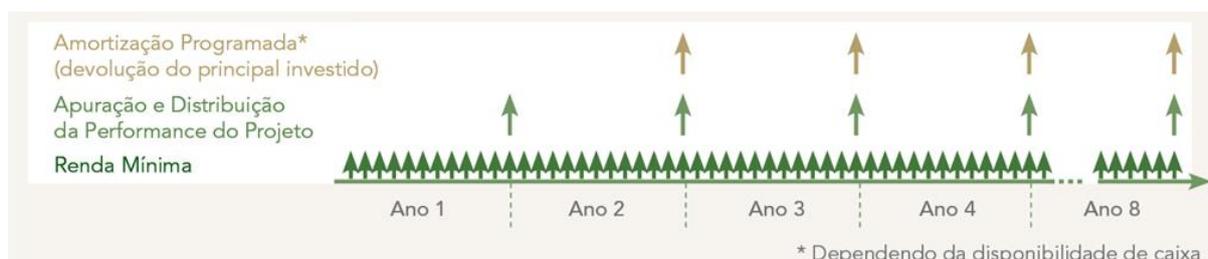
## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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. (“JHSF”).

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 RBBVI I. 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>Tipo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Público Alvo</b>	Público em Geral	<b>Cotas Emitidas</b>	1.254.164
<b>Prazo de Duração</b>	8 anos	<b>Valor Inicial da Cota</b>	R\$ 100,00
<b>Vencimento</b>	05/08/2021	<b>PL na Emissão</b>	R\$ 125,4 milhões
<b>Taxa de Administração</b>	0,60% a.a.	<b>Liquidez</b>	Negociação em Bolsa
<b>Amortização</b>	7 parcelas anuais iguais, a partir do 24º mês do início do fundo	<b>Código de Negociação</b>	RBBV11
<b>Rendimentos</b>	Mensal, sem carência 30%, caso a rentabilidade do fundo seja de IPCA+9,00% a.a. até IPCA+11,50%	<b>Código ISIN</b>	BRRBBVCTF004
<b>Taxa de Performance</b>	80%, caso a rentabilidade do fundo seja superior a IPCA+11,50% a.a.	<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

### Acompanhamento – 3º Trimestre de 2018

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no terceiro trimestre de 2018, bem como desde o início do Fundo. Apresentamos também, em decorrência deste desempenho, a rentabilidade auferida pelo projeto, bem como pelo Fundo no período.

<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.

## Obras

O investimento total estimado pela JHSF para conclusão de todas as fases desde o início do projeto é de R\$ 159,7. Até o final do terceiro trimestre de 2018, os investimentos a realizar montavam a R\$ 38,6 milhões (R\$ 39,7 milhões ao final do 2T18).

Ao longo do 3T18 continuaram a ser realizadas adequações de infraestrutura decorrentes de acordos comerciais nas Fases II, III e VI. A infraestrutura base da Fase IV encontra-se concluída, inclusive o sistema viário de ligação com a Fase V, sendo realizado no trimestre apenas ajustes de paisagismo e infraestrutura elétrica e hidráulica, bem como a manutenção do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (“TCRA”). Não foram realizados novos serviços na Fase V e VIII (Vista do Lago), sendo realizados apenas pagamentos de saldos de serviços já executados. A implantação da fase VII e da segunda etapa da fase VIII segue avançando em linha com a demanda comercial.

Fase do Empreendimento	Investimento Total (R\$ 000)	Investimento Realizado (R\$000)	Investimento a Realizar (R\$000)	Conclusão	Status Atual
FASES II, III e VI	55.000	50.750	4.250	dez/12*	92,3%
FASE IV	35.112	30.264	4.848	mai/17	86,2%
FASE V	21.790	15.877	5.913	dez/12*	72,9%
FASE VIII (Volta do Golf)	20.027	13.864	6.163	Em Processo	69,2%
FASE VII e VIII (restante)	27.795	10.419	17.376	A ser implantada	37,5%
<b>TOTAL</b>	<b>159.724</b>	<b>121.175</b>	<b>38.549</b>		<b>75,9%</b>

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

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	Ligação definitiva da CPFL. Ponte e sistema viário de ligação da F4 com F5 concluídos. Em finalização da infraestrutura elétrica e
FASE V	Ligação definitiva da CPFL. Pagamento de saldos de serviços já executados e/ou retenção. Nenhum serviço novo realizado.
FASE VIII (Volta do Golf)	Ligação definitiva da CPFL. Pagamento de saldos de serviços já executados e/ou retenção. Nenhum serviço novo realizado.
FASE VII e VIII (restante)	Serviços de manutenção da infraestrutura.

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

Durante o terceiro trimestre de 2018 foram comercializados 9 (nove) lotes com área total de 31.087 m<sup>2</sup>. Não ocorreram distratos no trimestre. Nos primeiros nove meses de 2018 foram vendidos 15 lotes e 2 Estâncias, em uma área total de 72,0 mil m<sup>2</sup> no período.

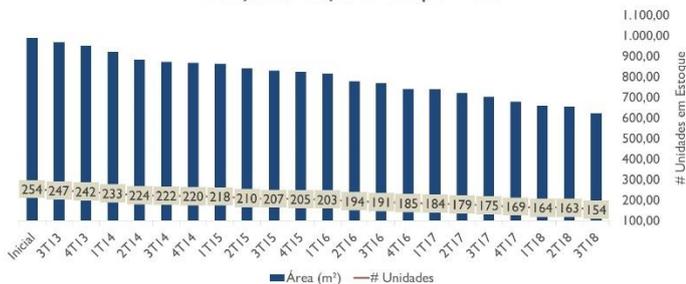
Desde o início do Fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 100 Lotes, 9 Villas, 15 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 126 produtos e área total de 590,6 mil m<sup>2</sup>. Esse volume,

medido em área, é 71,8% inferior ao projetado no Business Plan original (datado de 2013) para o período. Ao final do trimestre em análise, a Fazenda Boa Vista possuía 1,64 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 226 diferentes produtos, conforme a tabela abaixo. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista é de 14,46% ao final do período analisado.

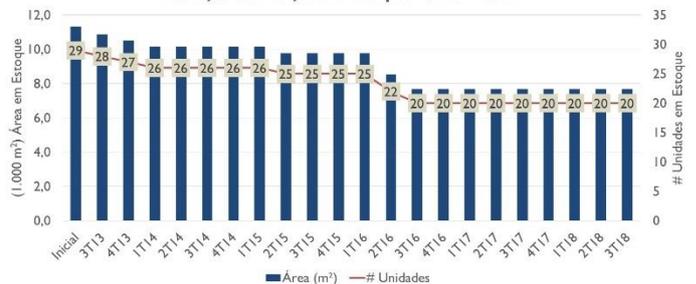
### Evolução do Estoque<sup>4</sup>

ESTOQUE	Estoque Inicial		Vendido no 2T17	Estoque ao Final do 2T17	Vendido no 3T17	Estoque ao Final do 3T17	Vendido no 2T18	Estoque ao Final do 2T18	Vendido no 3T18	Estoque ao Final do 3T18
	Villas > 300m <sup>2</sup>	Unidades	29	0	20	0	20	0	20	0
	Área (M <sup>2</sup> )	11.317	0	7.680	0	7.680	0	7.680	0	7.680
Lotes	Unidades	254	5	179	4	175	1	163	9	154
	Área (M <sup>2</sup> )	989.494	17.825	720.187	17.579	702.608	3.090	654.320	31.087	623.233
Estâncias	Unidades	64	0	51	0	51	2	49	0	49
	Área (M <sup>2</sup> )	1.106.312	0	959.919	0	959.919	17.328	942.591	0	942.591
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	1	4	1	3	0	3	0	3
	Área (M <sup>2</sup> )	124.130	26.905	97.224	30.070	67.154	0	67.154	0	67.154
<b>TOTAL</b>	Unidades	<b>352</b>	<b>6</b>	<b>254</b>	<b>5</b>	<b>249</b>	<b>3</b>	<b>235</b>	<b>9</b>	<b>226</b>
	Área (M <sup>2</sup> )	<b>2.231.253</b>	<b>44.730</b>	<b>1.785.010</b>	<b>47.649</b>	<b>1.737.361</b>	<b>20.417</b>	<b>1.671.746</b>	<b>31.087</b>	<b>1.640.659</b>

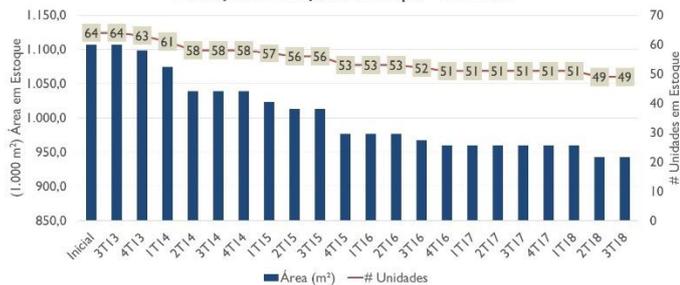
Evolução da Posição de Estoque - Lotes



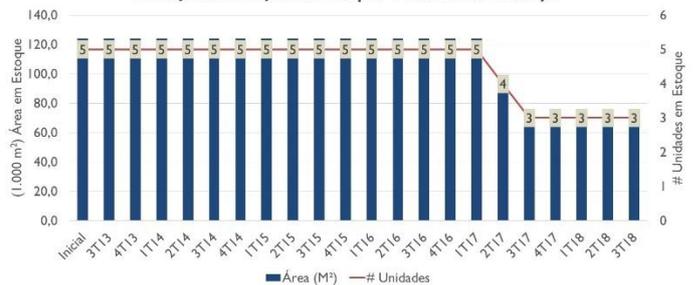
Evolução da Posição de Estoque - Villas > 300m<sup>2</sup>



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias do Laranjal



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

<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.

### No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2018				Acumulado		
	Projetado por Trimestre	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300	3,8 un.	3,8 un.	0,0 un.	-100%	79,5 un.	9,0 un.	-88%
	1.464 m <sup>2</sup>	1464 m <sup>2</sup>	000 m <sup>2</sup>		30747 m <sup>2</sup>	3637 m <sup>2</sup>	
Lotes	10,2 un.	10,2 un.	9,0 un.	-23%	214,5 un.	100,0 un.	-57%
	40.301 m <sup>2</sup>	40.301 m <sup>2</sup>	31.087 m <sup>2</sup>		846.311 m <sup>2</sup>	366.261 m <sup>2</sup>	
Estâncias	3,1 un.	3,1 un.	0,0 un.	-100%	64,5 un.	15,0 un.	-85%
	50.895 m <sup>2</sup>	50.895 m <sup>2</sup>	0.000 m <sup>2</sup>		1.068.798 m <sup>2</sup>	163.721 m <sup>2</sup>	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,2 un.	0,0 un.	-100%	5,1 un.	2,0 un.	-57%
	6.313 m <sup>2</sup>	6.313 m <sup>2</sup>	0.000 m <sup>2</sup>		132.580 m <sup>2</sup>	56.975 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>-69%</b>	<b>446</b>	<b>126</b>	<b>-71,8%</b>
	99.788 m <sup>2</sup>	99.788 m <sup>2</sup>	31.087 m <sup>2</sup>		2.095.556 m <sup>2</sup>	590.594 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	141.936	-64,4%
2015	399.153	106.615	-73,3%
2016	399.153	102.731	-74,3%
2017	399.153	119.984	-69,9%
Jan-Set18	299.365	72.021	-75,9%
<b>Acumulado</b>	<b>2.095.556</b>	<b>590.594</b>	<b>-71,8%</b>

## Preço de Vendas

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, ficou 12,7% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 16,4% inferior ao projetado.

## Preço de Vendas – Realizado x Projetado em 2013

### No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2018			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 10.207	-	NA	R\$ 8.673	R\$ 7.870	-9%
Lotes	R\$ 628	R\$ 673	7,2%	R\$ 566	R\$ 488	-14%
Estâncias	R\$ 749	-	NA	R\$ 637	R\$ 479	-25%
Estâncias do Laranjal	R\$ 394	-	NA	R\$ 355	R\$ 298	-16%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 628,36</b>	<b>R\$ 673</b>	<b>7,1%</b>	<b>R\$ 607</b>	<b>R\$ 513</b>	<b>-15,6%</b>

### Por Exercício

Preço (R\$/m <sup>2</sup> )	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	621	606	-2,4%
2014	548	465	-15,0%
2015	614	547	-11,0%
2016	771	593	-23,1%
2017	499	384	-23,1%
Jan-Set18	652	595	-8,9%
<b>Acumulado</b>	<b>607</b>	<b>513</b>	<b>-15,6%</b>

## Valor Geral de Vendas - VGV

Os produtos comercializados no trimestre correspondem ao VGV total de aproximadamente R\$ 11,1 milhões, 87,6% inferior ao projetado para o período. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 261,0 milhões, 81,7% inferior ao projetado para o período.

## Realizado x Projetado em 2013

### No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2018			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 14.944.764	R\$ 0	-100%	R\$ 266.657.540	R\$ 28.626.302	-89%
Lotes	R\$ 25.312.407	R\$ 20.927.758	-17%	R\$ 478.663.775	R\$ 178.780.512	-63%
Estâncias	R\$ 38.143.676	R\$ 0	-100%	R\$ 680.592.795	R\$ 78.385.130	-88%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.490.142	R\$ 0	-100%	R\$ 47.089.191	R\$ 16.983.971	-64%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 91.830.692</b>	<b>R\$ 20.927.758</b>	<b>-77,2%</b>	<b>R\$ 1.668.199.060</b>	<b>R\$ 302.775.914</b>	<b>-81,9%</b>

### Por Exercício

VGv (RS mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	28.657	-78,5%
2014	280.289	66.046	-76,4%
2015	304.215	58.292	-80,8%
2016	331.283	60.937	-81,6%
2017	347.775	46.021	-86,8%
Jan-Set18	271.498	42.823	-84,2%
<b>Acumulado</b>	<b>1.668.199</b>	<b>302.776</b>	<b>-81,9%</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	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
À VISTA	-	35%	25%	18%	0%
À PRAZO	-	65%	75%	82%	100%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
Ato	-	34%	21%	20%	29%
Mensais	-	66%	79%	80%	71%
Meses Parcelamento	-	24	30	50	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 3,31% a.a., ligeiramente superior à taxa de juros prevista originalmente em 2013.

#### Taxa de Juros Média (a.a.)

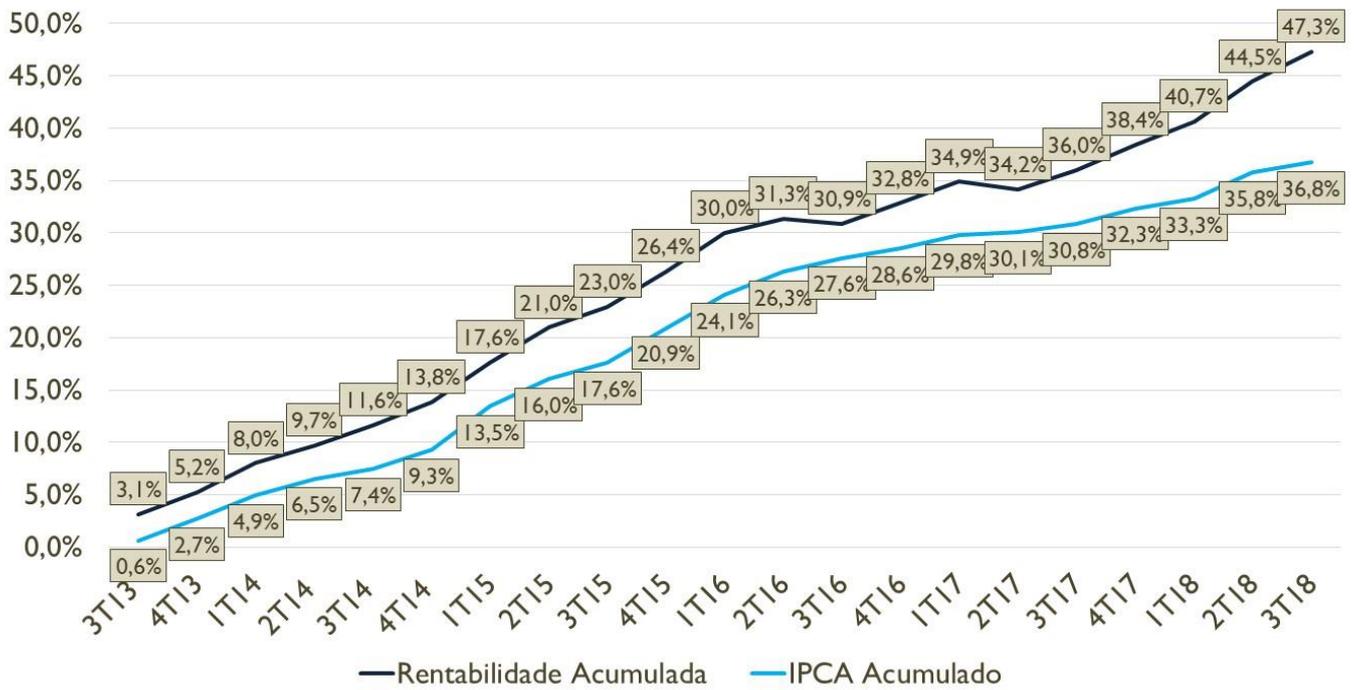
<b>PROJETADO</b>	<b>3,20%</b>
<b>REALIZADO</b>	<b>3,31%</b>

## Rentabilidade

Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no terceiro trimestre de 2018, o projeto rendeu nominalmente para o Fundo, já líquido dos custos, 1,95%. Da mesma forma, desde seu início, o projeto acumula para o Fundo rentabilidade nominal de 47,3%, também já líquida de custos. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no

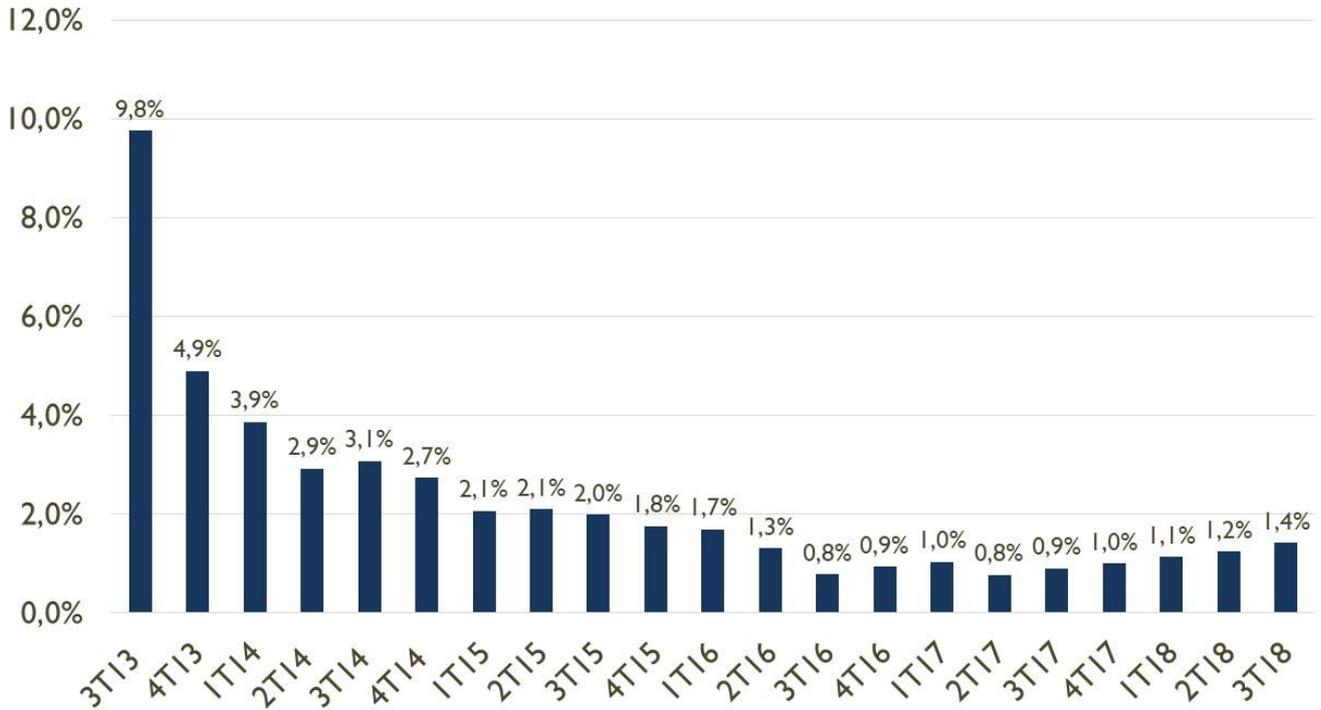
trimestre equivale a 1,22% e, desde sua emissão, a 7,68%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 7,63% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,42% a.a..

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





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

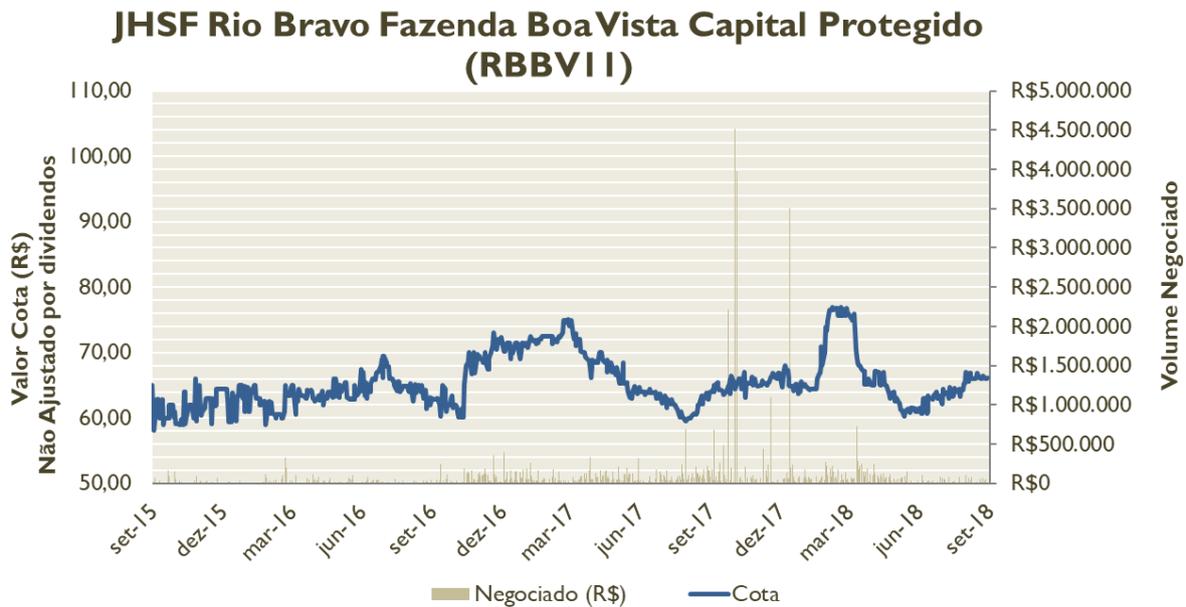


Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 8,00% ao ano. Em termos reais, a TIR acumulada é de IPCA + 1,53%, superior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 7,63% a.a. e real de IPCA + 1,42% a.a., conforme anteriormente indicado).

## Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o terceiro trimestre de 2018, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou valorização de +7,84%, encerrando o 3T18 em R\$ 66,20. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de +11,76%.

A cota foi negociada em quase todos os pregões durante o trimestre, com volume médio diário de negociação de R\$ 28 mil.



## Resumo Operacional

Mês	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18
<b>Patrimônio (R\$)</b>	125.543.258	125.686.592	125.929.986	126.007.012	125.829.584	125.311.892
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	100,10	100,22	100,41	100,47	100,33	99,92
<b>Saldo a Amortizar</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Valor de Mercado (R\$)</b>	81.545.743	79.263.165	76.993.128	80.881.036	83.401.906	83.025.657
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	65,02	63,20	61,39	64,49	66,50	66,20
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	65,0%	63,1%	61,1%	64,2%	66,3%	66,3%
<b>Amortização (R\$/ cota)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,17	0,30	0,48	1,35	0,42	-0,02
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,17	0,30	0,48	1,35	0,42	-0,02
Mês	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	0,17	0,30	0,48	1,35	0,42	-0,02
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimentos Total (R\$/cota)</b>	<b>0,17</b>	<b>0,30</b>	<b>0,48</b>	<b>1,35</b>	<b>0,42</b>	<b>-0,02</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota da emissão</b>	<b>2,08%</b>	<b>3,64%</b>	<b>5,80%</b>	<b>16,18%</b>	<b>5,05%</b>	<b>-0,18%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão</b>	<b>3,49%</b>	<b>3,57%</b>	<b>3,66%</b>	<b>5,15%</b>	<b>5,39%</b>	<b>5,11%</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota em bolsa</b>	<b>3,19%</b>	<b>5,76%</b>	<b>9,45%</b>	<b>25,08%</b>	<b>7,60%</b>	<b>-0,27%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa</b>	<b>5,37%</b>	<b>5,65%</b>	<b>5,96%</b>	<b>7,99%</b>	<b>8,11%</b>	<b>7,71%</b>

### Fluxo de Caixa (não auditado)

Mês	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18
<b>Ativo</b>						
Aporte/ Dividendos SPE Holding	318.000	444.000	703.000	775.000	1.615.000	100.000
Over	912	458	583	920	2.154	775
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0
<b>Varição do Caixa Gerada pelo Ativo</b>	<b>318.912</b>	<b>444.458</b>	<b>703.583</b>	<b>775.920</b>	<b>1.617.154</b>	<b>100.775</b>
<b>Passivo</b>						
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 62.708	- 62.708	- 62.708	- 62.708	- 65.694	- 68.680
Txa. Custódia	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.970
Txa. Consultor	- 2.098	- 2.092	- -	- 2.088	- 2.100	- 2.297
CVM	- 6.015	-	- -	- 6.015	-	-
Txa. Escrituração	- 21.829	- 6.043	- 8.136	- -	- 17.934	- 10.200
Despesas Iniciais do Fundo	-	-	-	-	-	-
Outros	- 25.427	- 19	- 31	- 13.575	- 32	- 19
Pagamento de Rendimentos	- 504.450	- 216.454	- 373.983	- 600.971	- 1.686.482	- 531.828
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	- 1.144	- 429	- 2.926	- 4.689	- 3.633	- 1.059
<b>Varição do Caixa Gerada pelo Passivo</b>	<b>- 632.641</b>	<b>- 296.715</b>	<b>- 456.755</b>	<b>- 699.017</b>	<b>- 1.784.845</b>	<b>- 623.053</b>
<b>Varição de Caixa no Período</b>	<b>-313.729</b>	<b>147.743</b>	<b>246.828</b>	<b>76.903</b>	<b>-167.691</b>	<b>-522.278</b>
Caixa no Início do Período	626.750	313.021	460.764	707.591	784.495	616.804
Caixa ao Final do Período	313.021	460.764	707.591	784.495	616.804	94.526

## 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 2018. 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 nesse 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 JHSF. Todas as informações nesse release foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando com

isso arredondamentos, 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 da JHSF, disponível no endereço <http://ri.jhsf.com.br>.

## **DESTAQUES DO 3T18** (Desempenho comparativo ao 3T17)

### Consolidado

- Crescimento de 71,2% na Receita Líquida;
- Crescimento de 152,0% do Resultado Bruto;
- Crescimento de 282,5%, do EBITDA Consolidado Recorrente, com melhora de Margem de 22,2 pontos percentuais;
- Crescimento de Resultado Líquido em 505,5%, com melhora de Margem de 123,6 pontos percentuais.

### Destaques Operacionais

- Shoppings: crescimento das Vendas dos Lojistas de 9,2%, SSS +4,2%, SAS +4,2%, SSR +11,0% e SAR +10,7%;
- Shoppings: crescimento de 80 *basis points* da Taxa de Ocupação, que alcançou 94,6% (93,8% no 3T17);
- Shoppings: lançamento da plataforma de vendas online do Shopping Cidade Jardim;
- Incorporação: crescimento das vendas na Fazenda Boa Vista;
- Hotéis & Restaurantes: crescimento de todos indicadores operacionais e abertura do Hotel Fasano em Belo Horizonte;
- Evento subsequente: conclusão da Transação de venda de participações minoritárias em shoppings com fundo XP Malls;



## Resultado Consolidado

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	3T18	3T17	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>150,7</b>	<b>89,6</b>	<b>68,3%</b>
Impostos sobre a Receita	(14,6)	(10,0)	45,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>136,2</b>	<b>79,6</b>	<b>71,2%</b>
CPSV	(62,2)	(50,2)	23,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>74,0</b>	<b>29,4</b>	<b>152,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>54,3%</b>	<b>36,9%</b>	<b>17,4 p.p.</b>
Despesas Operacionais	(33,3)	(25,7)	29,4%
Despesas com Vendas	(5,1)	(3,1)	64,1%
Despesas Administrativas	(22,4)	(17,3)	29,6%
Outros Resultado Operacionais	(5,8)	(5,4)	8,7%
Valor Justo das PPIs	16,0	10,4	54,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>56,7</b>	<b>14,0</b>	<b>304,5%</b>
Depreciação e Amortização	5,4	3,5	53,2%
EBITDA	62,1	17,5	254,2%
PPI	(16,0)	(10,4)	54,3%
Eventos não recorrentes	8,8	7,2	21,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>54,9</b>	<b>14,3</b>	<b>282,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>40,3%</b>	<b>18,0%</b>	<b>22,2 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(28,6)	(36,0)	-20,6%
Imposto de Renda e CSLL	90,3	(7,2)	-1354,4%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>118,4</b>	<b>(29,2)</b>	<b>505,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>86,9%</b>	<b>-36,7%</b>	<b>123,6 p.p.</b>

## Resultado por Negócio

Resultado de 3T18 (R\$ milhões)	Renda Recorrente	Hotéis e Restaurantes	Incorporação	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>56,8</b>	<b>46,7</b>	<b>47,3</b>	-	<b>150,7</b>
Impostos sobre a Receita	(7,7)	(5,0)	(1,8)	-	(14,6)
<b>Receita Líquida</b>	<b>49,1</b>	<b>41,6</b>	<b>45,5</b>	-	<b>136,2</b>
CPSV	(14,7)	(34,7)	(12,8)	-	(62,2)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>34,4</b>	<b>7,0</b>	<b>32,7</b>	-	<b>74,0</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>70%</b>	<b>17%</b>	<b>72%</b>	-	<b>54%</b>
Despesas Operacionais	(14,6)	(5,6)	(5,9)	(7,3)	(33,3)
Despesas com Vendas	(0,7)	0,0	(4,4)	(0,0)	(5,1)
Despesas Administrativas	(9,4)	(4,9)	(1,4)	(6,7)	(22,4)
Outros Resultados Operacionais	(4,5)	(0,7)	(0,1)	(0,6)	(5,8)
Apreciação das PPIs	16,0	-	-	-	16,0
Resultado Operacional	35,8	1,4	26,8	(7,3)	56,7
Depreciação e Amortização	2,5	1,6	0,1	1,3	5,4
<b>EBITDA</b>	<b>38,3</b>	<b>3,0</b>	<b>26,8</b>	<b>(6,0)</b>	<b>62,1</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	6,9	0,5	-	1,4	8,8
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>29,2</b>	<b>3,5</b>	<b>26,8</b>	<b>(4,6)</b>	<b>54,9</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>59%</b>	<b>8%</b>	<b>59%</b>	-	<b>40%</b>
Resultado Financeiro Líquido					(28,6)
Imposto de Renda e CSLL					90,3
<b>Resultado Líquido</b>					<b>118,4</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>					<b>87%</b>



## Resultado Renda Recorrente

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo			TOTAL		
	3T18	3T17	Var.	3T18	3T17	Var.	3T18	3T17	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>51,5</b>	<b>42,1</b>	<b>22%</b>	<b>5,3</b>	<b>2,7</b>	<b>94%</b>	<b>56,8</b>	<b>44,8</b>	<b>27%</b>
Impostos sobre a Receita	(6,2)	(4,9)	27%	(1,5)	(0,8)	95%	(7,7)	(5,7)	36%
<b>Receita Líquida</b>	<b>45,3</b>	<b>37,2</b>	<b>22%</b>	<b>3,8</b>	<b>2,0</b>	<b>94%</b>	<b>49,1</b>	<b>39,1</b>	<b>25%</b>
CPSV	(11,6)	(6,3)	85%	(3,2)	(0,8)	281%	(14,7)	(7,1)	108%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>33,7</b>	<b>30,9</b>	<b>9%</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>	<b>-44%</b>	<b>34,4</b>	<b>32,0</b>	<b>7%</b>
<b>Margem (% Rec. Líquida)</b>	<b>74,4%</b>	<b>83,2%</b>	<b>-8,7 p.p.</b>	<b>16,6%</b>	<b>57,6%</b>	<b>-40,9 p.p.</b>	<b>70,0%</b>	<b>81,9%</b>	<b>-11,9 p.p.</b>
Despesas Operacionais	(11,0)	(4,8)	130%	(3,6)	(2,8)	29%	(14,6)	(7,6)	93%
Despesas com Vendas	(0,5)	(0,7)	-33%	(0,2)	(0,2)	4%	(0,7)	(0,9)	-26%
Despesas Administrativas	(6,4)	(3,5)	82%	(2,9)	(2,5)	19%	(9,4)	(6,0)	56,0%
Outros Resultados Operacionais	(4,0)	(0,5)	652%	(0,5)	(0,1)	274%	(4,5)	(0,7)	579%
Apreciação das PPis	16,0	10,4	54%	-	-	-	16,0	10,4	54%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>38,8</b>	<b>36,5</b>	<b>6%</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>79%</b>	<b>35,8</b>	<b>34,9</b>	<b>3%</b>
Depreciação e Amortização	2,6	0,6	362%	(0,1)	0,0	-378%	2,5	0,6	310%
<b>EBITDA</b>	<b>41,4</b>	<b>37,1</b>	<b>11%</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>91%</b>	<b>38,3</b>	<b>35,5</b>	<b>8%</b>
Provisões	4,0	2,6	54%	-	-	-	4,0	2,6	54%
Outros	2,9	-	-	-	-	-	2,9	-	-
PPI	(16,0)	(10,4)	54%	-	-	-	(16,0)	(10,4)	54%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>32,3</b>	<b>29,3</b>	<b>10,1%</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>90%</b>	<b>29,2</b>	<b>27,7</b>	<b>5,4%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (% Rec. Líquida)</b>	<b>71,2%</b>	<b>78,8%</b>	<b>-7,6 p.p.</b>				<b>59,4%</b>	<b>70,7%</b>	<b>-11,3 p.p.</b>
<b>NOI</b>	<b>42,8</b>	<b>36,2</b>	<b>18,0%</b>						
<b>Margem (% Rec. Bruta)</b>	<b>83,0%</b>	<b>86,1%</b>	<b>-3,1 p.p.</b>						

## Comentários da Administração da JHSF <sup>5</sup>

### Estratégia da Companhia

A administração da JHSF 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 JHSF 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

<sup>5</sup> Aviso: A administração da JHSF Participações S.A. ("JHSF" ou "Companhia") 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 JHSF 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 poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou estimados pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que determinarão estes resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da administração da Companhia.

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 da JHSF 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 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

### Conclusão da Transação com o Fundo Imobiliário XP Malls

No dia 19 de outubro, a JHSF divulgou a conclusão da aquisição, pelo XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - II ("XP Malls"), de participações minoritárias em ativos da JHSF Malls. O valor final da transação foi de aproximadamente R\$650,0 milhões de reais e consiste na venda de participações minoritárias em 4 empreendimentos em operação, sendo 16,99% do imóvel do Shopping Cidade Jardim, 32% do imóvel do Catarina Fashion Outlet, 49,0% da SPE que detém participação no Shopping Bela Vista, 49,99% da SPE que detém participação no Shopping Ponta Negra, além e 30% do projeto Shops, em fase de implantação.. A JHSF adquiriu cerca de R\$110,0 milhões em quotas do XP Malls.

Cerca de R\$450 milhões dos recursos oriundos da transação serão utilizados para redução do endividamento bruto da companhia e o saldo para o valor da transação, será seletivamente utilizado para a expansão da área bruta locável de shopping centers e para a conclusão da atual fase do Aeroporto Executivo Catarina.

A conclusão da transação contribui para o aprimoramento da estrutura de capital da JHSF e reforça a qualidade dos ativos desenvolvidos e operados pela mesma.

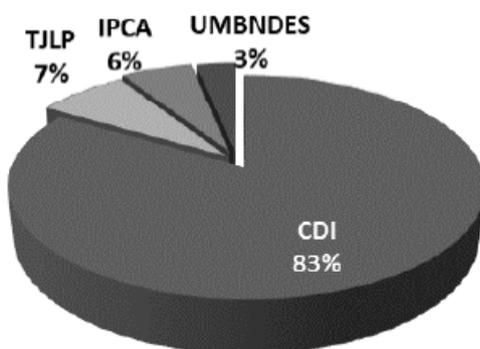
### Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	set/18	set/17	Var. R\$ milhões	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(1.432,7)</b>	<b>(1.316,1)</b>	<b>(116,6)</b>	<b>9%</b>
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	29,0	48,0	(19,0)	-40%
Contas a Receber ("on balance")	247,7	307,6	(59,9)	-19%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(1.156,0)</b>	<b>(960,5)</b>	<b>(195,5)</b>	<b>20%</b>
Prazo Médio da Dívida a Vencer (em anos)	4,6	3,9	0,7	17%
Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)	9,5%	11,6%	-2,1 p.p.	-18%

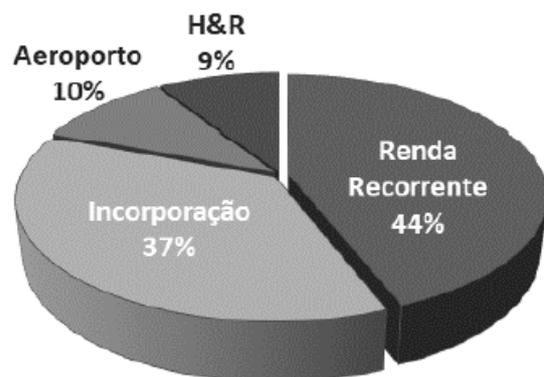
**Dívida Consolidada:** O endividamento da JHSF apresenta perfil de longo prazo, com 80% a vencer em prazo superior a 12 meses (*duration* de 4,6 anos). A companhia encerrou o trimestre com custo nominal médio anualizado de 9,5% (11,6% em setembro 2017). Vale ressaltar o aumento do prazo médio da dívida a vencer, que foi para 4,6 anos (3,9 anos ao final do 3T17), positivamente impactado pela repactuação do endividamento da companhia realizada ao final de 2017, na qual foi ampliado o período de carência de principal.

Adicionalmente, em outubro/18 foi concluída a transação de alienação de frações minoritárias nos ativos de shoppings ao XP Malls, conforme acima detalhado. A transação totalizou aproximadamente R\$ 650 milhões, e cerca de R\$ 450 milhões serão usados para pagamento de dívidas.

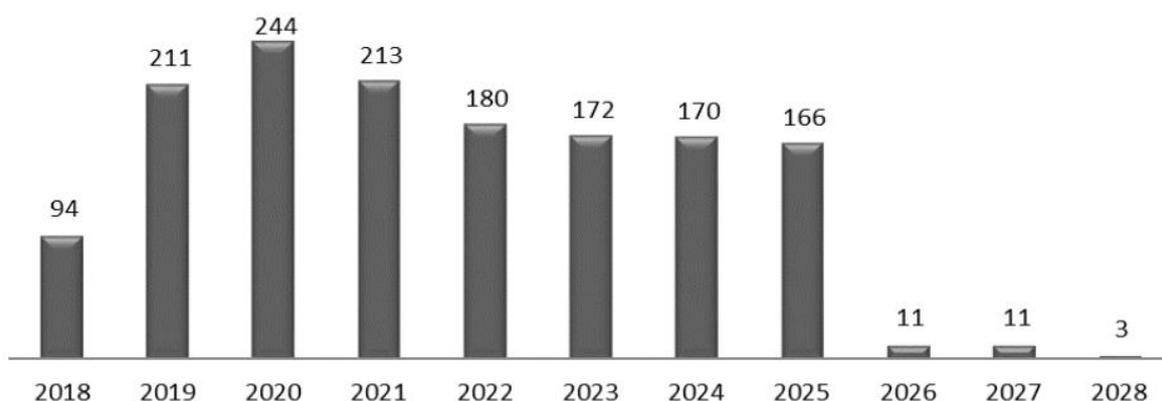
**Indexadores da Dívida Consolidada**  
(base Setembro 2018)



**Composição da Dívida Consolidada**  
(alocação gerencial)



**Cronograma de Amortização da Dívida Consolidada\***



\* *Duration* de 4,6 anos.

