



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  
4º TRIMESTRE DE 2018

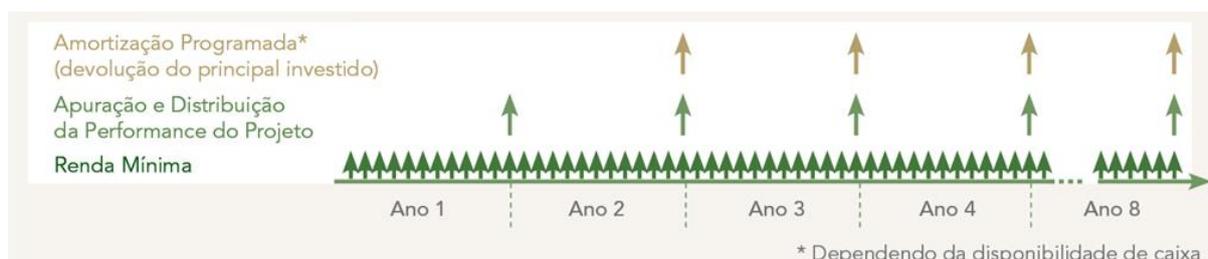
## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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 – 4º Trimestre de 2018

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no quarto 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 milhões. Até o final do quarto trimestre de 2018, os investimentos a realizar montavam a R\$ 37,6 milhões (R\$ 38,6 milhões ao final do 3T18).

Ao longo do 4T18 foram essencialmente realizados adequações de infraestrutura decorrentes de acordos comerciais e serviços de manutenção. A implantação da fase VII e da segunda etapa da fase VIII segue avançando em linha com a demanda comercial, inclusive com alterações ao masterplan do empreendimento em fase de aprovação.

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	51.141	3.859	dez/12*	93,0%
FASE IV	35.112	30.646	4.466	mai/17	87,3%
FASE V	21.790	15.886	5.904	dez/12*	72,9%
FASE VIII (Volta do Golf)	20.027	13.997	6.030	Em Processo	69,9%
FASE VII e VIII (restante)	27.795	10.454	17.341	A ser implantada	37,6%
<b>TOTAL</b>	<b>159.724</b>	<b>122.124</b>	<b>37.600</b>		<b>76,5%</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 adequações de infraestrutura devido acordos comerciais.
FASE IV	Serviços de manutenção da infraestrutura e adequações de infraestrutura devido acordos comerciais.
FASE V	Serviços de manutenção da infraestrutura e adequações de infraestrutura devido acordos comerciais.
FASE VIII (Volta do Golf)	Serviços de manutenção da infraestrutura e adequações de infraestrutura devido acordos comerciais.
FASE VII e VIII (restante)	Serviços de manutenção da área não implantada.

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

Durante o quarto trimestre de 2018 foram comercializados 11 (onze) lotes com área total de 37.971 m<sup>2</sup> (9 lotes com área de 31.087 m<sup>2</sup> no 3T18). Ocorreu um distrato de uma estância (10.038 m<sup>2</sup>) no período. Nos doze meses de 2018, as vendas líquidas de distratos<sup>4</sup> foram de 26 lotes e 2 Estâncias, em uma área total de 110 mil m<sup>2</sup> no período (contra 16 lotes e 2 estâncias do Laranjal em 2017, somando 120 mil m<sup>2</sup>).

<sup>4</sup> E de alterações no Masterplan. No 4T18, uma estância de 32.336 m<sup>2</sup> prevista no Masterplan anteriormente vigente foi transformada em nove lotes (alteração ainda sujeita à aprovação pelos órgãos competentes).

Desde o início do Fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 111 Lotes, 9 Villas, 14 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 136 produtos e área total de 618,5 mil m<sup>2</sup> (521,5 mil m<sup>2</sup> até o final de 2017). 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 1,61 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 225 diferentes produtos<sup>5</sup>, conforme a tabela abaixo. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista é de 14,47% ao final do período analisado.

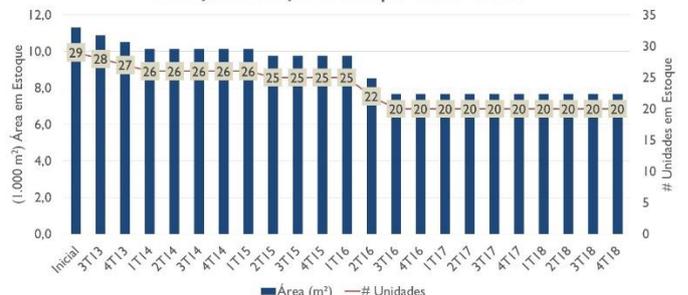
### Evolução do Estoque<sup>6</sup>

ESTOQUE	Estoque Inicial		Vendido no 3T17		Estoque ao Final do 3T17		Vendido no 4T17		Estoque ao Final do 4T17		Vendido no 3T18		Estoque ao Final do 3T18		Vendido no 4T18		Estoque ao Final do 4T18	
	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )	Unidades	Área (M <sup>2</sup> )
Villas > 300m <sup>2</sup>	Unidades	29	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20
	Área (M <sup>2</sup> )	11.317	0	7.680	0	7.680	0	7.680	0	7.680	0	7.680	0	7.680	0	7.680	0	7.680
Lotes	Unidades	263	4	184	6	178	9	163	11	152	9	163	11	152	9	163	11	152
	Área (M <sup>2</sup> )	1.021.502	17.579	734.616	24.681	709.934	31.087	655.241	37.971	617.270	31.087	655.241	37.971	617.270	31.087	655.241	37.971	617.270
Estâncias	Unidades	64	0	52	0	52	0	50	0	50	0	50	0	50	0	50	0	50
	Área (M <sup>2</sup> )	1.073.975	0	937.621	0	937.621	0	920.293	0	920.293	0	920.293	0	920.293	0	920.293	0	920.293
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	1	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3
	Área (M <sup>2</sup> )	124.130	30.070	67.154	0	67.154	0	67.154	0	67.154	0	67.154	0	67.154	0	67.154	0	67.154
<b>TOTAL</b>	Unidades	361	5	259	6	253	9	236	11	225	9	236	11	225	9	236	11	225
	Área (M <sup>2</sup> )	2.230.924	47.649	1.747.071	24.681	1.722.390	31.087	1.650.368	37.971	1.612.398	31.087	1.650.368	37.971	1.612.398	31.087	1.650.368	37.971	1.612.398

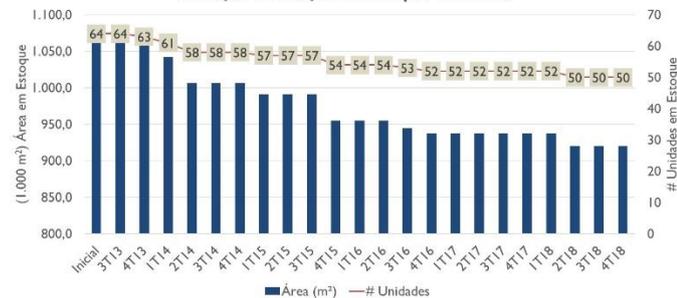
Evolução da Posição de Estoque - Lotes



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



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias do Laranjal



<sup>5</sup> Já incorporando as alterações ao Masterplan.

<sup>6</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	4º Trimestre 2018			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	3,8 un.	0,0 un.	-100%	83,3 un.	9,0 un.	-89%
	1464 m <sup>2</sup>	000 m <sup>2</sup>		32.211 m <sup>2</sup>	3.637 m <sup>2</sup>	
Lotes	10,2 un.	11,0 un.	-6%	224,7 un.	111,0 un.	-54%
	40.301 m <sup>2</sup>	37.971 m <sup>2</sup>		886.612 m <sup>2</sup>	404.232 m <sup>2</sup>	
Estâncias	3,1 un.	0,0 un.	-100%	67,6 un.	14,0 un.	-86%
	50.895 m <sup>2</sup>	0.000 m <sup>2</sup>		1.119.693 m <sup>2</sup>	153.682 m <sup>2</sup>	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,0 un.	-100%	5,4 un.	2,0 un.	-59%
	6.313 m <sup>2</sup>	0.000 m <sup>2</sup>		138.893 m <sup>2</sup>	56.975 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>-62%</b>	<b>467</b>	<b>136</b>	<b>-71,8%</b>
	99.788 m <sup>2</sup>	37.971 m <sup>2</sup>		2.195.344 m <sup>2</sup>	618.527 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	96.576	-75,8%
2016	399.153	102.731	-74,3%
2017	399.153	119.984	-69,9%
2018	399.153	109.992	-72,4%
<b>Acumulado</b>	<b>2.195.344</b>	<b>618.527</b>	<b>-71,8%</b>

## Preço de Vendas

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, ficou 3,7% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 14,5% inferior ao projetado.

## Preço de Vendas – Realizado x Projetado em 2013

### No Trimestre

Produto	4º Trimestre 2018			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 10.317	-	NA	R\$ 8.747	R\$ 7.870	-10%
Lotes	R\$ 634	R\$ 610	-3,7%	R\$ 569	R\$ 500	-12%
Estâncias	R\$ 758	-	NA	R\$ 642	R\$ 485	-24%
Estâncias do Laranjal	R\$ 398	-	NA	R\$ 357	R\$ 298	-17%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 634</b>	<b>R\$ 610</b>	<b>-3,7%</b>	<b>R\$ 609</b>	<b>R\$ 521</b>	<b>-14,5%</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	615	564	-8,2%
2016	771	593	-23,1%
2017	499	384	-23,1%
2018	646	600	-7,1%
<b>Acumulado</b>	<b>609</b>	<b>521</b>	<b>-14,5%</b>

## Valor Geral de Vendas - VGV

Os produtos comercializados no trimestre correspondem ao VGV total de aproximadamente R\$ 23,2 milhões, 75% inferior ao originalmente projetado para o período. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 322,2 milhões, 81,7% inferior ao projetado para o período.

## Realizado x Projetado em 2013

### No Trimestre

Produto	4º Trimestre 2018			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 15.106.255	R\$ 0	-100%	R\$ 281.763.795	R\$ 28.626.302	-90%
Lotes	R\$ 25.534.427	R\$ 23.169.172	-9%	R\$ 504.198.203	R\$ 201.949.684	-60%
Estâncias	R\$ 38.555.850	R\$ 0	-100%	R\$ 719.148.645	R\$ 74.609.969	-90%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.511.984	R\$ 0	-100%	R\$ 49.601.174	R\$ 16.983.971	-66%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 92.766.432</b>	<b>R\$ 23.169.172</b>	<b>-75,0%</b>	<b>R\$ 1.760.965.491</b>	<b>R\$ 322.169.925</b>	<b>-81,7%</b>

### Por Exercício

VGv (R\$ mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	28.657	-78,5%
2014	280.289	66.046	-76,4%
2015	304.215	54.517	-82,1%
2016	331.283	60.937	-81,6%
2017	347.775	46.021	-86,8%
2018	364.264	65.992	-81,9%
<b>Acumulado</b>	<b>1.760.965</b>	<b>322.170</b>	<b>-81,7%</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%	19%	0%
À PRAZO	-	65%	75%	81%	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%	22%	19%	29%
Mensais	-	66%	78%	81%	71%
Meses Parcelamento	-	24	30	46	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 3,17% a.a., ligeiramente inferior à taxa de juros prevista originalmente em 2013.

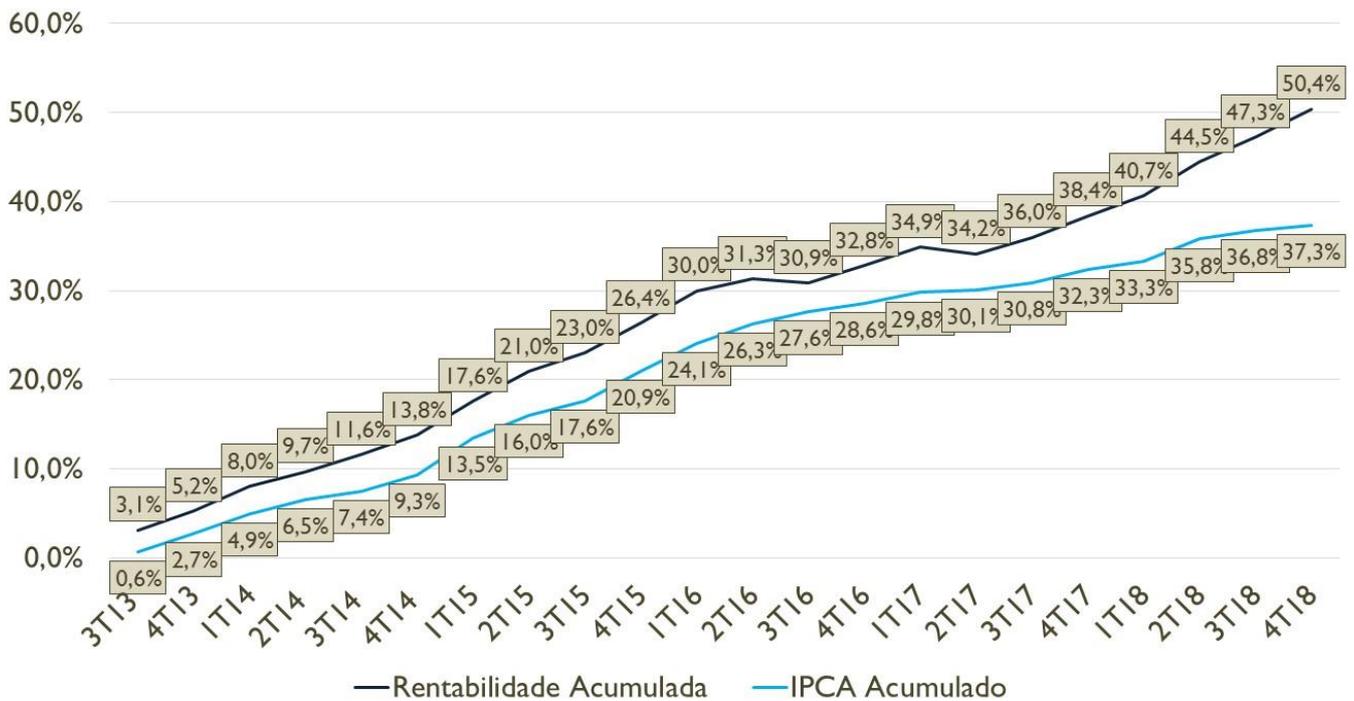
#### Taxa de Juros Média (a.a.)

<b>PROJETADO</b>	<b>3,20%</b>
<b>REALIZADO</b>	<b>3,17%</b>

## Rentabilidade

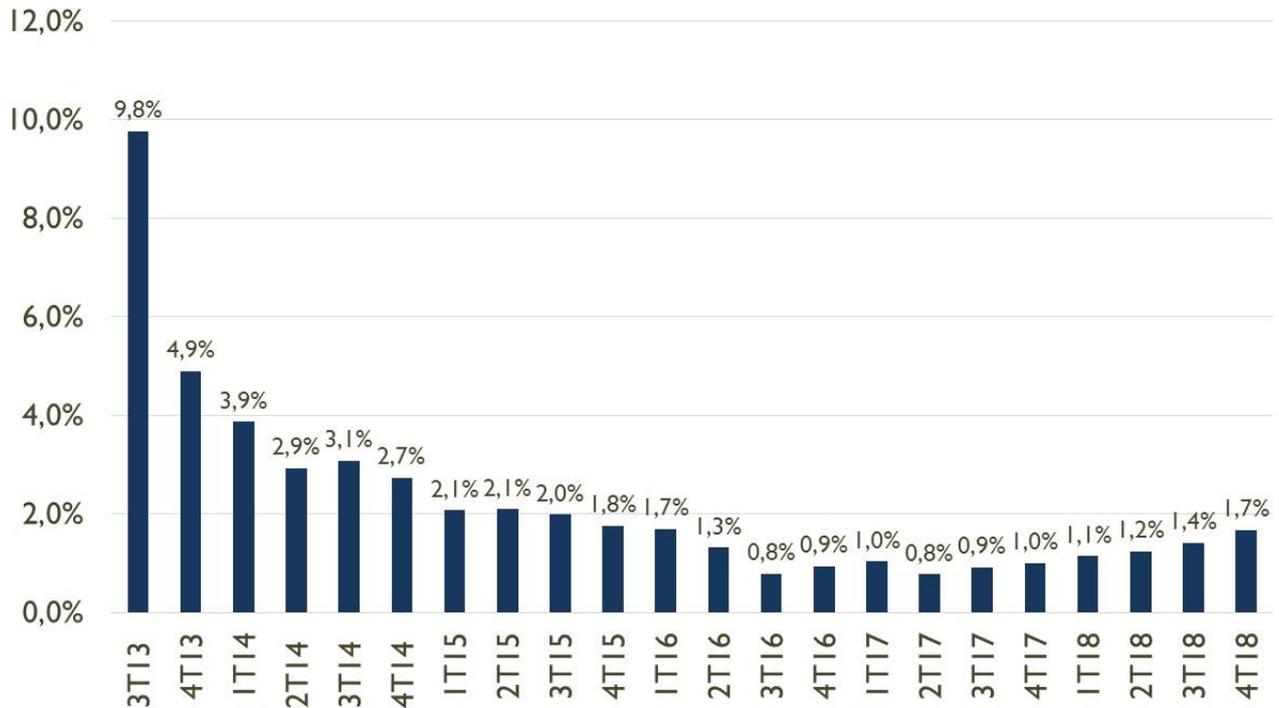
Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no quarto trimestre de 2018, o projeto rendeu nominalmente para o Fundo, já líquido dos custos, 2,13%. Da mesma forma, desde seu início, o projeto acumula para o Fundo rentabilidade nominal de 50,4%, também já líquida de custos. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a 1,74% e, desde sua emissão, a 9,55%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 7,68% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,54% 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 7,85% ao ano (equivalente a IPCA + 1,58% a.a.), superior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 7,68% a.a. e real de IPCA + 1,54% a.a., conforme anteriormente indicado). Com isso, não há distribuição anual de rendimentos.

## Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o quarto trimestre de 2018, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou valorização de +11,63%, encerrando o 4T18 em R\$ 73,90. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de +13,40%.

A cota foi negociada em quase todos os pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação de R\$ 56,91 mil.



## Resumo Operacional

Mês	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
<b>Patrimônio (R\$)</b>	126.007.012	125.829.584	125.311.892	126.011.480	125.969.286	125.321.923
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	100,47	100,33	99,92	100,47	100,44	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>	80.881.036	83.401.906	83.025.657	87.164.398	88.418.562	92.682.720
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	64,49	66,50	66,20	69,50	70,50	73,90
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	64,2%	66,3%	66,3%	69,2%	70,2%	74,0%
<b>Amortização (R\$/ cota)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	1,35	0,42	-0,02	0,55	0,53	-0,13
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	1,35	0,42	-0,02	0,55	0,53	-0,13
Mês	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	1,35	0,42	-0,02	0,55	0,53	-0,13
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimentos Total (R\$/cota)</b>	<b>1,35</b>	<b>0,42</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,55</b>	<b>0,53</b>	<b>-0,13</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota da emissão</b>	<b>16,18%</b>	<b>5,05%</b>	<b>-0,18%</b>	<b>6,63%</b>	<b>6,35%</b>	<b>-1,57%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão</b>	<b>5,15%</b>	<b>5,39%</b>	<b>5,11%</b>	<b>5,42%</b>	<b>5,45%</b>	<b>4,96%</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota em bolsa</b>	<b>25,08%</b>	<b>7,60%</b>	<b>-0,27%</b>	<b>9,54%</b>	<b>9,01%</b>	<b>-2,13%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa</b>	<b>7,99%</b>	<b>8,11%</b>	<b>7,71%</b>	<b>7,79%</b>	<b>7,73%</b>	<b>6,71%</b>

### Fluxo de Caixa (não auditado)

Mês	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
<b>Ativo</b>						
Aporte/ Dividendos SPE Holding	775.000	1.615.000	100.000	833.000	740.000	98.000
Over	920	2.154	775	93	1.161	978
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0
<b>Varição do Caixa Gerada pelo Ativo</b>	<b>775.920</b>	<b>1.617.154</b>	<b>100.775</b>	<b>833.093</b>	<b>741.161</b>	<b>98.978</b>
<b>Passivo</b>						
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 62.708	- 65.694	- 68.680	- 56.736	- 65.694	- 59.722
Txa. Custódia	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.970
Txa. Consultor	- 2.088	- 2.100	- 2.297	- 1.890	- 2.200	- 2.000
CVM	- 6.015	-	-	6.015	-	-
Txa. Escrituração	-	- 17.934	- 10.200	- 9.975	- 9.650	- 9.628
Despesas Iniciais do Fundo	-	-	-	-	-	-
Outros	- 13.575	- 32	- 19	- 46.361	- 12.889	- 18
Pagamento de Rendimentos	- 600.971	- 1.686.482	- 531.828	-	- 691.136	- 662.444
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	- 4.689	- 3.633	- 1.059	-	- 1.428	- 1.316
<b>Varição do Caixa Gerada pelo Passivo</b>	<b>- 699.017</b>	<b>- 1.784.845</b>	<b>- 623.053</b>	<b>- 129.947</b>	<b>- 791.967</b>	<b>- 744.097</b>
<b>Varição de Caixa no Período</b>	<b>76.903</b>	<b>- 167.691</b>	<b>- 522.278</b>	<b>703.147</b>	<b>- 50.806</b>	<b>- 645.119</b>
Caixa no Início do Período	707.591	784.495	616.804	94.526	797.673	746.866
Caixa ao Final do Período	784.495	616.804	94.526	797.673	746.866	101.747

## 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 4T18**

### Destaques Operacionais:

- Renda Recorrente: crescimento no 4T18 das Vendas dos Lojistas de 11,2%, SSS +5,5%, SAS +5,4%, SSR +9,6%, SAR +9,9%, Taxa de Ocupação de 95,0% e em 2018 das Vendas dos Lojistas de 9,2%, SSS +3,3%, SAS +3,9%, SSR +7,2%, SAR +7,2%, Taxa de Ocupação de 95,8%;
- Lançamento do *app* Cidade Jardim Fashion (e-commerce do Shopping Cidade Jardim);
- Incorporação: crescimento das vendas, destaque ao empreendimento Fazenda Boa Vista;
- Hotéis & Restaurantes: abertura do Fasano Belo Horizonte e Fasano Salvador, além do lançamento do Fasano Itaim.

### Destaques Financeiros:

- Crescimento (comparação com o ano de 2017) na Receita Líquida Consolidada de 36,5%, de 65,6% do Resultado Bruto, de 155,4% no Ebitda Ajustado Consolidado (com crescimento da margem em 17,7 pontos percentuais) e de 818,6% do Resultado Líquido Consolidado, com melhora de Margem de 47,8 pontos percentuais;
- Relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado foi reduzida para 3,1 vezes.

## Estratégia<sup>7</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 da Companhia 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>7</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.



## Resultado Consolidado da Companhia<sup>8</sup>

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>153,8</b>	<b>95,4</b>	<b>61,1%</b>	<b>540,2</b>	<b>401,3</b>	<b>34,6%</b>
Impostos sobre a Receita	(16,8)	(11,4)	47,3%	(54,5)	(45,4)	20,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>136,9</b>	<b>84,0</b>	<b>63,0%</b>	<b>485,7</b>	<b>355,9</b>	<b>36,5%</b>
CPSV	(66,3)	(53,3)	24,3%	(241,9)	(208,6)	16,0%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>70,7</b>	<b>30,7</b>	<b>130,2%</b>	<b>243,8</b>	<b>147,2</b>	<b>65,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>51,6%</b>	<b>36,5%</b>	<b>15,1 p.p.</b>	<b>50,2%</b>	<b>41,4%</b>	<b>8,8 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(44,8)</b>	<b>(22,7)</b>	<b>97,2%</b>	<b>(121,4)</b>	<b>(113,2)</b>	<b>7,3%</b>
Despesas com Vendas	(4,5)	(2,8)	61,6%	(13,2)	(10,7)	23,9%
Despesas Administrativas	(48,2)	(36,5)	32,0%	(114,6)	(102,8)	11,5%
Outros Resultado Operacionais	7,9	16,6	-52,2%	6,5	0,3	2298,5%
<b>PPIs</b>	<b>174,5</b>	<b>56,4</b>	<b>209,4%</b>	<b>206,2</b>	<b>156,0</b>	<b>32,2%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>200,4</b>	<b>64,4</b>	<b>211,1%</b>	<b>328,6</b>	<b>190,0</b>	<b>72,9%</b>
Depreciação e Amortização	6,0	3,9	51,8%	20,0	13,9	44,1%
<b>EBITDA</b>	<b>206,4</b>	<b>68,3</b>	<b>202,0%</b>	<b>348,6</b>	<b>203,9</b>	<b>71,0%</b>
PPI	(174,5)	(56,4)	209,4%	(206,2)	(156,0)	32,2%
Eventos não recorrentes	17,7	0,7	2423,5%	42,4	24,4	73,7%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>49,5</b>	<b>12,7</b>	<b>289,6%</b>	<b>184,8</b>	<b>72,4</b>	<b>155,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>36,2%</b>	<b>15,1%</b>	<b>21,0 p.p.</b>	<b>38,0%</b>	<b>20,3%</b>	<b>17,7 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(30,3)	(24,5)	23,9%	(117,5)	(149,6)	-21,5%
Imposto de Renda e CSLL	(89,9)	(24,0)	274,2%	(15,7)	(67,6)	-76,8%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>80,1</b>	<b>15,9</b>	<b>404,8%</b>	<b>195,4</b>	<b>(27,2)</b>	<b>818,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>58,5%</b>	<b>18,9%</b>	<b>39,6 p.p.</b>	<b>40,2%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>47,9 p.p.</b>

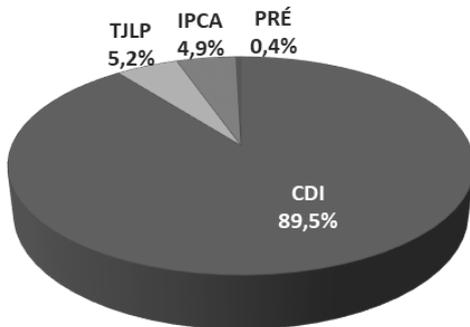
## Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	dez/18	dez/17	Var. R\$ milhões	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.192,7</b>	<b>1.338,3</b>	<b>(145,6)</b>	<b>-10,9%</b>
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	235,6	32,9	202,7	616,1%
Contas a Receber ("on balance")	388,3	225,2	163,1	72,4%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>568,8</b>	<b>1.080,2</b>	<b>(511,4)</b>	<b>-47,3%</b>
Prazo Médio da Dívida a Vencer (em anos)	3,9	4,6	(0,7)	-14,9%
Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)	9,6%	10,1%	-0,5 p.p.	-5,2%
Ebitda Ajustado	184,9	72,4	112,5	155,5%
<b>Dívida Líquida / Ebitda Ajustado</b>	<b>3,1</b>	<b>14,9</b>	<b>(11,8)</b>	<b>-79,4%</b>

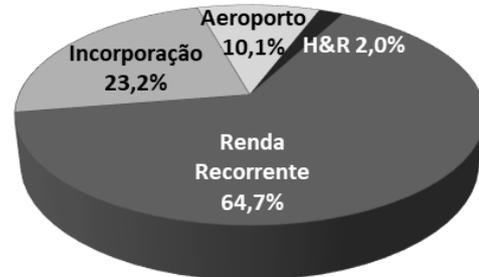
**Dívida Consolidada:** O endividamento da Companhia possui perfil de longo prazo, com 88% a vencer em prazo superior a 12 meses. A JHSF encerrou 2018 com custo nominal médio anualizado de 9,6% a.a. (10,1% a.a. em 2017).

<sup>8</sup> A conciliação do EBITDA Ajustado pode ser consultada no release disponível em [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)

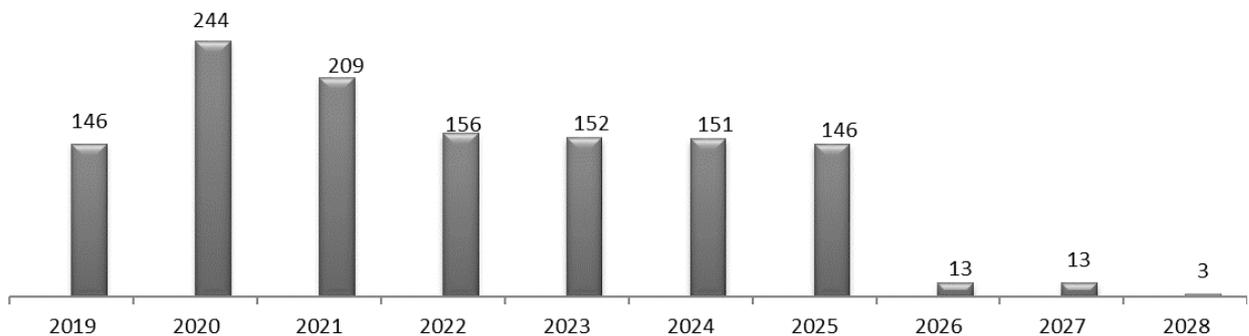
### Indexadores da Dívida Consolidada (base Dezembro 18)



### Composição da Dívida Consolidada (alocação gerencial)



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



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



<sup>9</sup> Duration de 4,6 anos.