



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

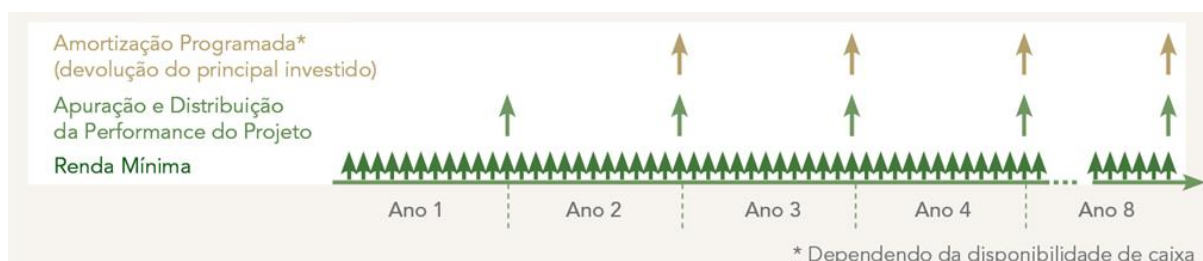
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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 Fundo¹. Seu prazo de duração será de 8 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 7 parcelas anuais² a partir do 24º mês do seu início.



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

² 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 Fundo³, 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

| | | | |
|------------------------------|---|------------------------------|--|
| Fundo | JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Tipo | Fundo de Investimento Imobiliário |
| Público Alvo | Público em Geral | Cotas Emitidas | 1.254.164 |
| Prazo de Duração | 8 anos | Valor Inicial da Cota | R\$ 100,00 |
| Vencimento | 05/08/2021 | PL na Emissão | R\$ 125,4 milhões |
| Taxa de Administração | 0,60% a.a. | Liquidez | Negociação em Bolsa |
| Amortização | 7 parcelas anuais iguais, a partir do 24º mês do início do fundo | Código de Negociação | RBBV11 |
| Rendimentos | Mensal, sem carência 30%, caso a rentabilidade do fundo seja de IPCA+9,00% a.a. até IPCA+11,50% | Código ISIN | BRRBBVCTF004 |
| Taxa de Performance | 80%, caso a rentabilidade do fundo seja superior a IPCA+11,50% a.a. | Administrador | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| | | Gestor | 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.

³ 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% |
| TOTAL | 159.724 | 122.124 | 37.600 | | 76,5% |

* 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 m²

Durante o quarto trimestre de 2018 foram comercializados 11 (onze) lotes com área total de 37.971 m² (9 lotes com área de 31.087 m² no 3T18). Ocorreu um distrato de uma estância (10.038 m²) no período. Nos doze meses de 2018, as vendas líquidas de distratos⁴ foram de 26 lotes e 2 Estâncias, em uma área total de 110 mil m² no período (contra 16 lotes e 2 estâncias do Laranjal em 2017, somando 120 mil m²).

⁴ E de alterações no Masterplan. No 4T18, uma estância de 32.336 m² 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 m² (521,5 mil m² 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 produtos⁵, conforme a tabela abaixo. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista é de 14,47% ao final do período analisado.

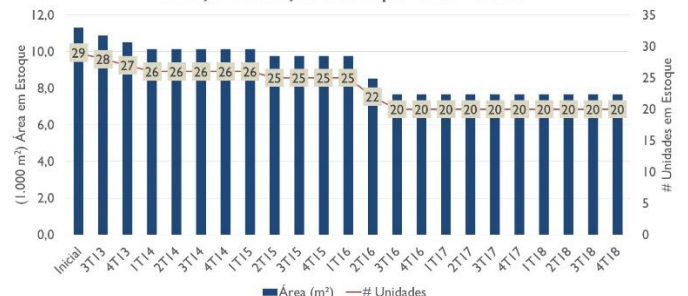
Evolução do Estoque⁶

| 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 ²) | Unidades | Área (M ²) | Unidades | Área (M ²) | Unidades | Área (M ²) | Unidades | Área (M ²) | Unidades | Área (M ²) | Unidades | Área (M ²) | Unidades | Área (M ²) | Unidades | Área (M ²) |
| Villas > 300m ² | Unidades | 29 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 20 |
| | Área (M ²) | 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 ²) | 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 ²) | 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 ²) | 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 |
| TOTAL | Unidades | 361 | 5 | 259 | 6 | 253 | 9 | 236 | 11 | 225 | 9 | 236 | 11 | 225 | 9 | 236 | 11 | 225 |
| | Área (M ²) | 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 |

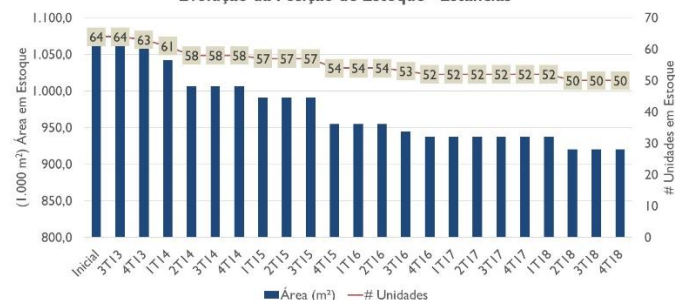
Evolução da Posição de Estoque - Lotes



Evolução da Posição de Estoque - Villas > 300m²



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias do Laranjal



⁵ Já incorporando as alterações ao Masterplan.

⁶ 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 ² | 3,8 un. | 0,0 un. | -100% | 83,3 un. | 9,0 un. | -89% |
| | 1464 m ² | 000 m ² | | 32.211 m ² | 3.637 m ² | |
| Lotes | 10,2 un. | 11,0 un. | -6% | 224,7 un. | 111,0 un. | -54% |
| | 40.301 m ² | 37.971 m ² | | 886.612 m ² | 404.232 m ² | |
| Estâncias | 3,1 un. | 0,0 un. | -100% | 67,6 un. | 14,0 un. | -86% |
| | 50.895 m ² | 0.000 m ² | | 1.119.693 m ² | 153.682 m ² | |
| Estâncias do Laranjal | 0,2 un. | 0,0 un. | -100% | 5,4 un. | 2,0 un. | -59% |
| | 6.313 m ² | 0.000 m ² | | 138.893 m ² | 56.975 m ² | |
| TOTAL | 21 99.788 m ² | 11 37.971 m ² | -62% | 467 2.195.344 m ² | 136 618.527 m ² | -71,8% |

Por Exercício

| Velocidade de Vendas (m ²) | 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% |
| Acumulado | 2.195.344 | 618.527 | -71,8% |

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 ² | 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% |
| TOTAL | R\$ 634 | R\$ 610 | -3,7% | R\$ 609 | R\$ 521 | -14,5% |

Por Exercício

| Preço (R\$/m ²) | 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% |
| Acumulado | 609 | 521 | -14,5% |

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 ² | 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% |
| TOTAL | R\$ 92.766.432 | R\$ 23.169.172 | -75,0% | R\$ 1.760.965.491 | R\$ 322.169.925 | -81,7% |

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% |
| Acumulado | 1.760.965 | 322.170 | -81,7% |

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% | |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| 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% |
| Total | - | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 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 |

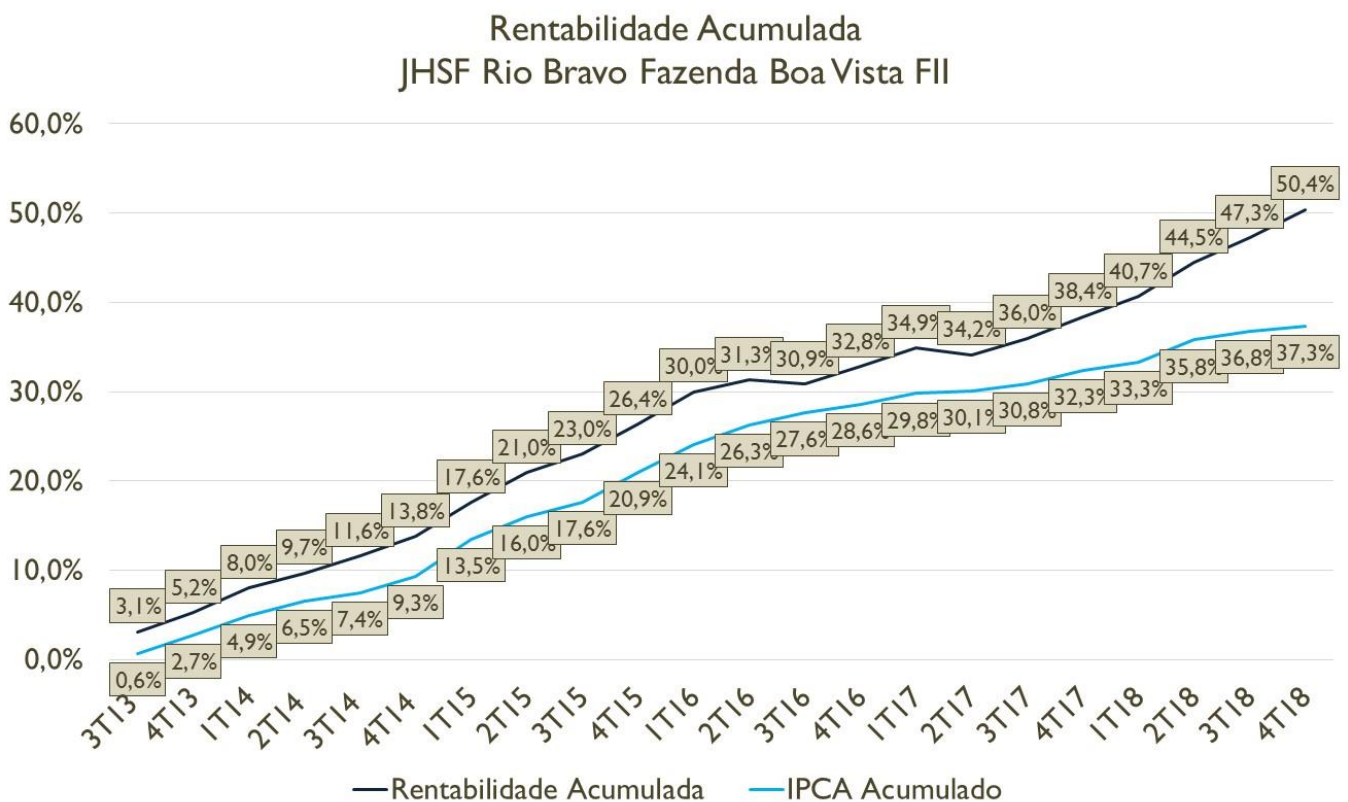
No que tange a taxa de juros utilizada no financiamento dos contratos, no Business Plan, foi considerado taxa real média de 3,20% a.a.. A taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do Fundo foi de 3,17% a.a., ligeiramente inferior à taxa de juros prevista originalmente em 2013.

Taxa de Juros Média (a.a.)

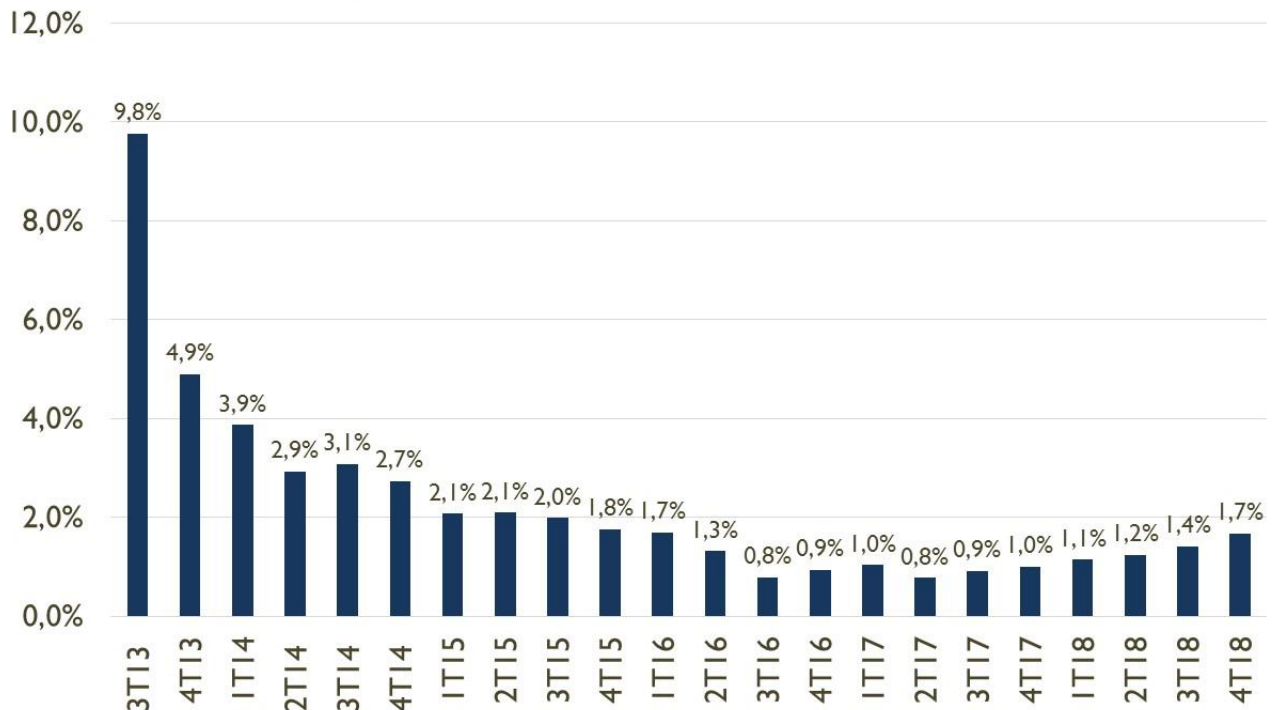
| | |
|------------------|--------------|
| PROJETADO | 3,20% |
| REALIZADO | 3,17% |

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..



TIR Real Acumulada JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista FII

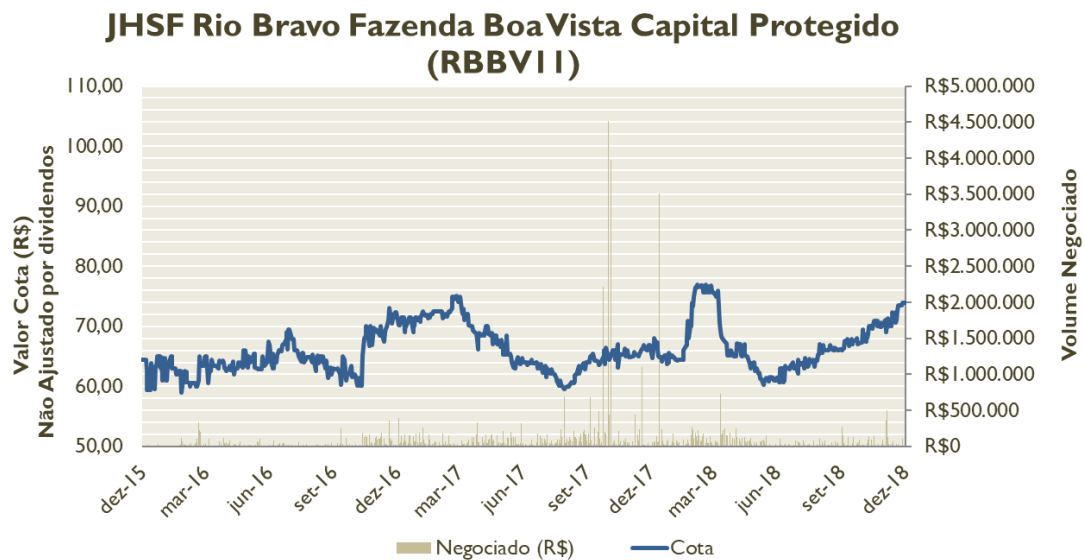


Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 7,85% 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 |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Patrimônio (R\$) | 126.007.012 | 125.829.584 | 125.311.892 | 126.011.480 | 125.969.286 | 125.321.923 |
| Cota Patrimonial (R\$/cota) | 100,47 | 100,33 | 99,92 | 100,47 | 100,44 | 99,92 |
| Saldo a Amortizar | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Valor de Mercado (R\$) | 80.881.036 | 83.401.906 | 83.025.657 | 87.164.398 | 88.418.562 | 92.682.720 |
| Cotação Bolsa (R\$/cota) | 64,49 | 66,50 | 66,20 | 69,50 | 70,50 | 73,90 |
| Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial | 64,2% | 66,3% | 66,3% | 69,2% | 70,2% | 74,0% |
| Amortização (R\$/ cota) | - | - | - | - | - | - |
| Rendimentos (R\$/cota) | 1,35 | 0,42 | -0,02 | 0,55 | 0,53 | -0,13 |
| Pagamento Total ao Cotista | 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 |
| Rendimentos Total (R\$/cota) | 1,35 | 0,42 | -0,02 | 0,55 | 0,53 | -0,13 |
| Dividend Yield - sobre cota da emissão | 16,18% | 5,05% | -0,18% | 6,63% | 6,35% | -1,57% |
| Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão | 5,15% | 5,39% | 5,11% | 5,42% | 5,45% | 4,96% |
| Dividend Yield - sobre cota em bolsa | 25,08% | 7,60% | -0,27% | 9,54% | 9,01% | -2,13% |
| Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa | 7,99% | 8,11% | 7,71% | 7,79% | 7,73% | 6,71% |

Fluxo de Caixa (não auditado)

| Mês | jul/18 | ago/18 | set/18 | out/18 | nov/18 | dez/18 |
|---|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ativo | | | | | | |
| 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 |
| Varição do Caixa Gerada pelo Ativo | 775.920 | 1.617.154 | 100.775 | 833.093 | 741.161 | 98.978 |
| Passivo | | | | | | |
| 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 |
| Varição do Caixa Gerada pelo Passivo | - 699.017 | - 1.784.845 | - 623.053 | - 129.947 | - 791.967 | - 744.097 |
| Varição de Caixa no Período | 76.903 | - 167.691 | - 522.278 | 703.147 | - 50.806 | - 645.119 |
| 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.

Estratégia⁷

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.

⁷ 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 Companhia⁸

| Informações Consolidadas (R\$ milhões) | 4T18 | 4T17 | Var % | 2018 | 2017 | Var % |
|--|---------------|---------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Receita Bruta | 153,8 | 95,4 | 61,1% | 540,2 | 401,3 | 34,6% |
| Impostos sobre a Receita | (16,8) | (11,4) | 47,3% | (54,5) | (45,4) | 20,0% |
| Receita Líquida | 136,9 | 84,0 | 63,0% | 485,7 | 355,9 | 36,5% |
| CPSV | (66,3) | (53,3) | 24,3% | (241,9) | (208,6) | 16,0% |
| Resultado Bruto | 70,7 | 30,7 | 130,2% | 243,8 | 147,2 | 65,6% |
| Margem (% da Receita Líquida) | 51,6% | 36,5% | 15,1 p.p. | 50,2% | 41,4% | 8,8 p.p. |
| Despesas Operacionais | (44,8) | (22,7) | 97,2% | (121,4) | (113,2) | 7,3% |
| 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% |
| PPIs | 174,5 | 56,4 | 209,4% | 206,2 | 156,0 | 32,2% |
| Resultado Operacional | 200,4 | 64,4 | 211,1% | 328,6 | 190,0 | 72,9% |
| Depreciação e Amortização | 6,0 | 3,9 | 51,8% | 20,0 | 13,9 | 44,1% |
| EBITDA | 206,4 | 68,3 | 202,0% | 348,6 | 203,9 | 71,0% |
| 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% |
| EBITDA Ajustado | 49,5 | 12,7 | 289,6% | 184,8 | 72,4 | 155,4% |
| Margem (% da Receita Líquida) | 36,2% | 15,1% | 21,0 p.p. | 38,0% | 20,3% | 17,7 p.p. |
| 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% |
| Resultado Líquido | 80,1 | 15,9 | 404,8% | 195,4 | (27,2) | 818,6% |
| Margem (% da Receita Líquida) | 58,5% | 18,9% | 39,6 p.p. | 40,2% | -7,6% | 47,9 p.p. |

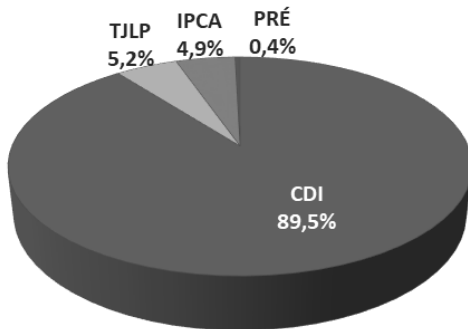
Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

| Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões) | dez/18 | dez/17 | Var. R\$ milhões | Var. % |
|--|----------------|----------------|------------------|---------------|
| Dívida Bruta | 1.192,7 | 1.338,3 | (145,6) | -10,9% |
| 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% |
| Dívida Líquida | 568,8 | 1.080,2 | (511,4) | -47,3% |
| 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% |
| Dívida Líquida / Ebitda Ajustado | 3,1 | 14,9 | (11,8) | -79,4% |

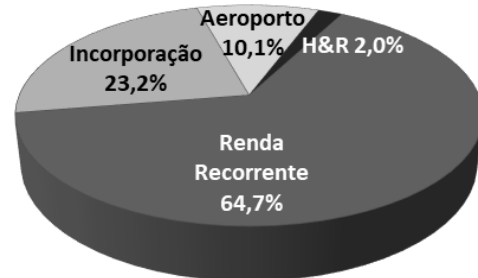
Dívida Consolidada: O endividamento da Companhia possui perfil de longo prazo, com 88% a vencer em prazo superior a 12 meses. A JHSF encerrou 2018 com custo nominal médio anualizado de 9,6% a.a. (10,1% a.a. em 2017).

⁸ A conciliação do EBITDA Ajustado pode ser consultada no release disponível em ri.jhsf.com.br

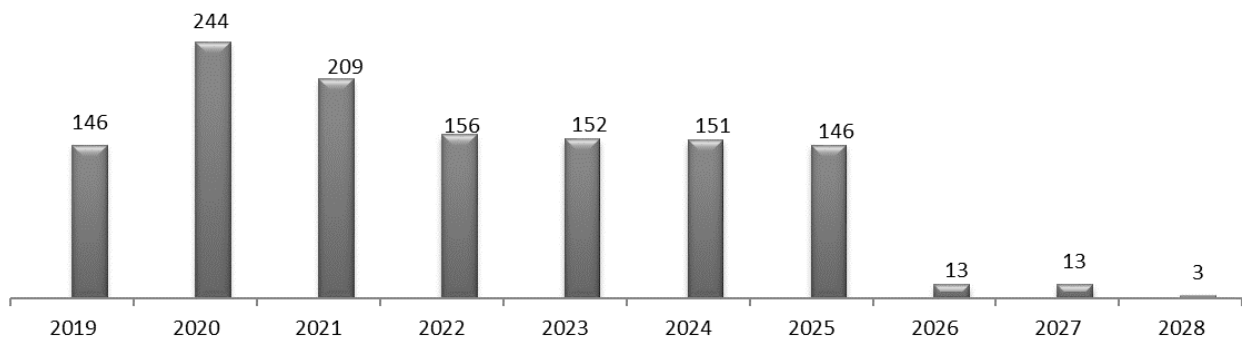
Indexadores da Dívida Consolidada (base Dezembro 18)



Composição da Dívida Consolidada (alocação gerencial)



Cronograma de Amortização da Dívida Consolidada ⁹ (R\$ milhões)



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



⁹ Duration de 4,6 anos.