



R I O   B R A V O

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

RBBVII



RELATÓRIO TRIMESTRAL  
Iº TRIMESTRE DE 2019

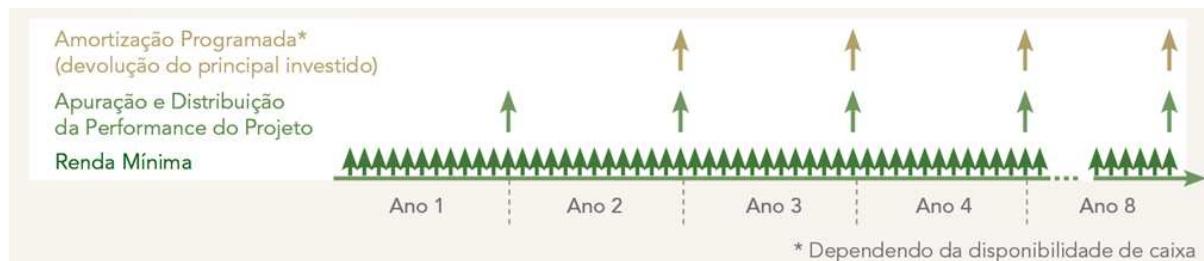
## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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. 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>	RBBVI 1
<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 Rio Bravo Investimentos Ltda. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600
<b>Gestor</b>			

## Acompanhamento – Iº Trimestre de 2019

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no primeiro trimestre de 2019, 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 primeiro trimestre de 2019, os investimentos a realizar montavam a R\$ 36,9 milhões (R\$ 37,6 milhões ao final do 4T18).

Ao longo do 1T19 foram essencialmente realizadas 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, sendo que foram aprovadas durante o trimestre alterações ao Master Plan dessas fases.

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	51.384	3.616	dez/12*	93,4%
FASE IV	35.112	30.891	4.221	mai/17	88,0%
FASE V	21.790	15.929	5.861	dez/12*	73,1%
FASE VIII (Volta do Golf)	20.027	14.137	5.890	Em Processo	70,6%
FASE VII e VIII (restante)	27.795	10.521	17.274	A ser implantada	37,9%
<b>TOTAL</b>	<b>159.724</b>	<b>122.862</b>	<b>36.862</b>		<b>76,9%</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 e melhorias da infraestrutura e TCRA.
FASE IV	Serviços de manutenção e melhorias da infraestrutura.
FASE V	Serviços de manutenção e melhorias da infraestrutura.
FASE VIII (Volta do Golf)	Serviços de manutenção da infraestrutura.
FASE VII e VIII (restante)	Serviços de manutenção da área não implantada.

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

Durante o primeiro trimestre de 2019 foram comercializados 9 (nove) lotes com área total de 35.280 m<sup>2</sup> (11 lotes com área de 37.971 m<sup>2</sup> no 4T18). Ocorreu um distrato de um lote no período (3.340 m<sup>2</sup>, lote que foi revendido dentre as nove vendas no próprio trimestre). Nos doze meses encerrados em março/19, as vendas líquidas de distratos<sup>4</sup> foram de 29 lotes e 2 Estâncias, em uma área total de 121,4 mil m<sup>2</sup> no período (contra 20 lotes e 2 estâncias do Laranjal em 2017, somando 137,6 mil m<sup>2</sup>).

<sup>4</sup> E de alterações no Masterplan.

Desde o início do Fundo, foram vendidos, líquidos de distratos, 119 Lotes, 9 Villas, 14 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 144 produtos e área total de 650,5 mil m<sup>2</sup> (529,1 mil m<sup>2</sup> até o final do 1T18). Esse volume, medido em área, é 71,7% inferior ao projetado no Business Plan original (datado de 2013) para o período. Ao final do trimestre em análise, a Fazenda Boa Vista possuía 1,57 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 231 diferentes produtos<sup>5</sup>, conforme a tabela abaixo. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista é de 15,38% ao final do período analisado<sup>5</sup>.

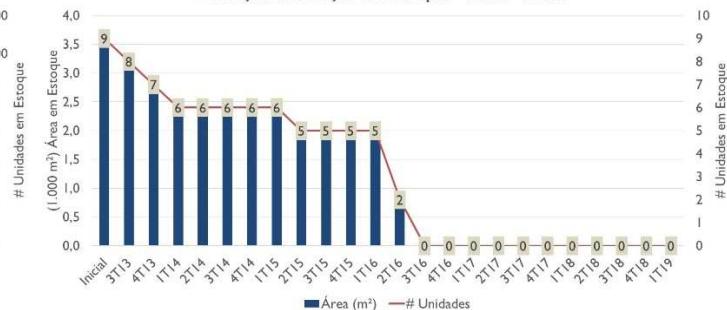
## Evolução do Estoque<sup>6</sup>

ESTOQUE	Estoque Inicial	Vendido no 4T17	Estoque ao Final do 4T17	Vendido no 1T18	Estoque ao Final do 1T18	Vendido no 4T18	Estoque ao Final do 4T18	Vendido no 1T19	Estoque ao Final do 1T19
Villas > 300m <sup>2</sup>	Unidades 9	0	0	0	0	0	0	0	0
	Área (m <sup>2</sup> ) 3.637	0	0	0	0	0	0	0	0
Lotes	Unidades 300	6	215	5	210	11	190	9	181
	Área (m <sup>2</sup> ) 1.052.938	24.681	741.371	20.516	720.854	37.971	652.046	35.280	616.766
Estâncias	Unidades 61	0	49	0	49	0	47	0	47
	Área (m <sup>2</sup> ) 1.034.871	0	898.517	0	898.517	0	881.189	0	881.189
Estâncias do Laranjal	Unidades 5	0	3	0	3	0	3	0	3
	Área (m <sup>2</sup> ) 124.130	0	67.154	0	67.154	0	67.154	0	67.154
TOTAL	Unidades 375	6	267	5	262	11	240	9	231
	Área (m <sup>2</sup> ) 2.215.576	24.681	1.707.042	20.516	1.686.525	37.971	1.600.390	35.280	1.565.110

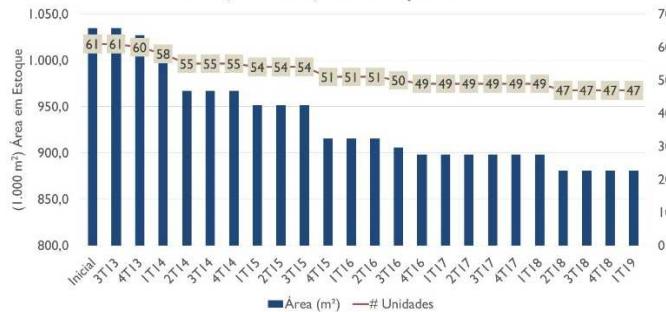
Evolução da Posição de Estoque - Lotes



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 Master Plan.

<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	1º Trimestre 2019			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	3,8 un. 1464 m <sup>2</sup>	0,0 un. 000 m <sup>2</sup>	-100%	87,1 un. 33.675 m <sup>2</sup>	9,0 un. 3.637 m <sup>2</sup>	-89%
Lotes	10,2 un. 40.301 m <sup>2</sup>	9,0 un. 35.280 m <sup>2</sup>	-12%	234,9 un. 926.912 m <sup>2</sup>	119,0 un. 436.172 m <sup>2</sup>	-53%
Estâncias	3,1 un. 50.895 m <sup>2</sup>	0,0 un. 0.000 m <sup>2</sup>	-100%	70,7 un. 1.170.588 m <sup>2</sup>	14,0 un. 153.682 m <sup>2</sup>	-87%
Estâncias do Laranjal	0,2 un. 6.313 m <sup>2</sup>	0,0 un. 0.000 m <sup>2</sup>	-100%	5,6 un. 145.206 m <sup>2</sup>	2,0 un. 56.975 m <sup>2</sup>	-61%
<b>TOTAL</b>	<b>21 99.788 m<sup>2</sup></b>	<b>9 35.280 m<sup>2</sup></b>	<b>-65%</b>	<b>488 2.295.132 m<sup>2</sup></b>	<b>144 650.467 m<sup>2</sup></b>	<b>-71,7%</b>

**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	106.652	-73,3%
1T19	99.788	35.280	-64,6%
<b>Acumulado</b>	<b>2.295.132</b>	<b>650.467</b>	<b>-71,7%</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	1º Trimestre 2019			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 10.429	-	NA	R\$ 8.821	R\$ 7.870	-11%
Lotes	R\$ 639	R\$ 594	-7,1%	R\$ 572	R\$ 507	-11%
Estâncias	R\$ 766	-	NA	R\$ 648	R\$ 485	-25%
Estâncias do Laranjal	R\$ 401	-	NA	R\$ 359	R\$ 298	-17%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 640</b>	<b>R\$ 594</b>	<b>-7,2%</b>	<b>R\$ 610</b>	<b>R\$ 525</b>	<b>-14,1%</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	647	601	-7,0%
1T19	640	594	-7,2%
<b>Acumulado</b>	<b>610</b>	<b>525</b>	<b>-14,1%</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	1º Trimestre 2019			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 15.270.077	R\$ 0	-100%	R\$ 297.033.872	R\$ 28.626.302	-90%
Lotes	R\$ 25.747.273	R\$ 20.944.355	-19%	R\$ 529.945.476	R\$ 221.042.038	-58%
Estâncias	R\$ 38.973.975	R\$ 0	-100%	R\$ 758.122.619	R\$ 74.609.969	-90%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.532.922	R\$ 0	-100%	R\$ 52.134.097	R\$ 16.983.971	-67%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 93.702.083</b>	<b>R\$ 20.944.355</b>	<b>-77,6%</b>	<b>R\$ 1.854.667.574</b>	<b>R\$ 341.262.280</b>	<b>-81,6%</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	64.140	-82,4%
1T19	93.702	20.944	-77,6%
<b>Acumulado</b>	<b>1.854.668</b>	<b>341.262</b>	<b>-81,6%</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%	23%	19%	29%
Mensais	-	66%	77%	81%	71%
Meses Parcelamento	-	24	29	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 3,24% a.a., ligeiramente superior à taxa de juros prevista originalmente em 2013.

### Taxa de Juros Média (a.a.)

PROJETADO	3,20%
REALIZADO	3,24%

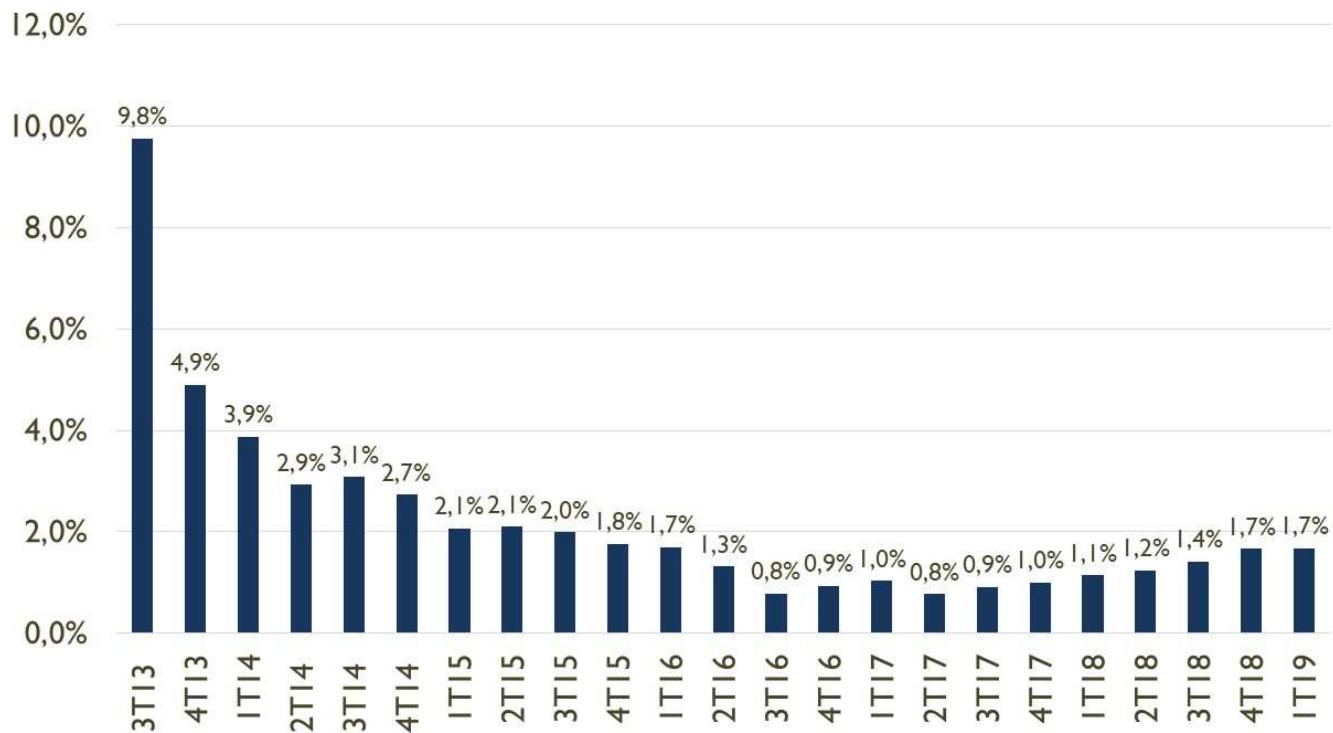
## Rentabilidade

Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no primeiro trimestre de 2019, o projeto rendeu nominalmente para o Fundo, já líquido dos custos, 1,96%. Da mesma forma, desde seu início, o projeto acumula para o Fundo rentabilidade nominal de 53,3%, também já líquida de custos. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a 0,45% e, desde sua emissão, a 10,05%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do projeto para o fundo monta a 7,7% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,68% a.a..

Rentabilidade Acumulada  
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista FII



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



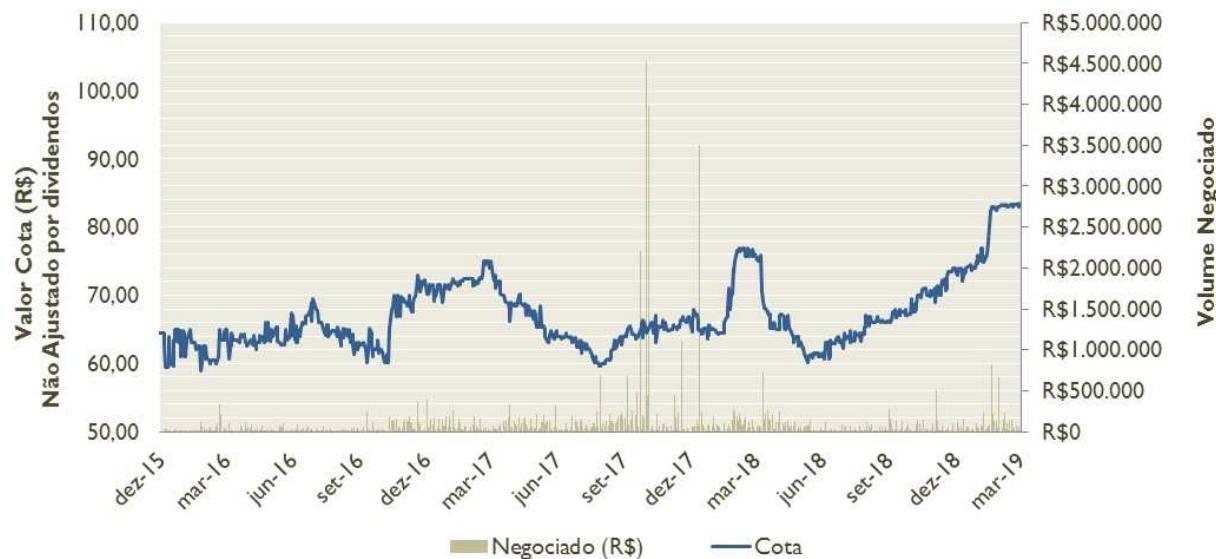
Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 7,64% ao ano (equivalente a IPCA + 1,37% a.a.), ligeiramente inferior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 7,70% a.a. e real de IPCA + 1,68% a.a., conforme anteriormente indicado).

### Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o primeiro trimestre de 2019, a cota do Fundo em bolsa (RBBVII), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou valorização de 12,9%, encerrando o 1T19 em R\$ 83,42. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de 13,6%.

A cota foi negociada em 95% dos pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação de R\$ 91 mil.

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



## Resumo Operacional

Mês	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19
<b>Patrimônio (R\$)</b>	126.011.480	125.969.286	125.321.923	125.233.634	125.830.401	125.957.204
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	100,47	100,44	99,92	99,85	100,33	100,43
<b>Saldo a Amortizar</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Valor de Mercado (R\$)</b>	87.164.398	88.418.562	92.682.720	95.191.048	104.070.529	104.622.361
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	69,50	70,50	73,90	75,90	82,98	83,42
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	69,2%	70,2%	74,0%	76,0%	82,7%	83,1%
<b>Amortização (R\$/ cota)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,55	0,53	-0,13	0,11	0,40	0,51
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,55	0,53	-0,13	0,11	0,40	0,51
Mês	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	0,55	0,53	-0,13	0,11	0,40	0,51
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimentos Total (R\$/cota)</b>	<b>0,55</b>	<b>0,53</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,11</b>	<b>0,40</b>	<b>0,51</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota da emissão</b>	<b>6,63%</b>	<b>6,35%</b>	<b>-1,57%</b>	<b>1,27%</b>	<b>4,79%</b>	<b>6,06%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão</b>	<b>5,42%</b>	<b>5,45%</b>	<b>4,96%</b>	<b>4,53%</b>	<b>4,57%</b>	<b>4,67%</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota em bolsa</b>	<b>9,54%</b>	<b>9,01%</b>	<b>-2,13%</b>	<b>1,67%</b>	<b>5,77%</b>	<b>7,27%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa</b>	<b>7,79%</b>	<b>7,73%</b>	<b>6,71%</b>	<b>5,97%</b>	<b>5,51%</b>	<b>5,60%</b>

## Fluxo de Caixa (não auditado)

Mês	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	
<b>Ativo</b>							
<b>Aporte/ Dividendos SPE Holding</b>	833.000	740.000	98.000	0	822.000	728.000	
<b>Over</b>	93	1.161	978	229	239	794	
<b>Ir sobre Over</b>	0	0	0	0	0	0	
<b>Variação do Caixa Gerada pelo Ativo</b>	<b>833.093</b>	<b>741.161</b>	<b>98.978</b>	<b>229</b>	<b>822.239</b>	<b>728.794</b>	
<b>Passivo</b>							
<b>Integralização/Cancelamento de Cotas</b>	0	0	0	0	0	0	
<b>Txa. Administração</b>	- 56.736	- 65.694	- 59.722	- 59.722	- 65.694	- 59.722	
<b>Txa. Custódia</b>	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.522	- 9.687	- 9.238	
<b>Txa. Consultor</b>	- 1.890	- 2.200	- 2.000	- 1.989	- 2.187	- 1.997	
<b>CVM</b>	- 6.015	-	-	6.015	-	-	
<b>Txa. Escrituração</b>	- 9.975	- 9.650	- 9.628	- 9.594	- 9.388	- 10.898	
<b>Despesas Iniciais do Fundo</b>	-	-	-	-	-	-	
<b>Outros</b>	- 46.361	- 12.889	- 18	- 17	- 9.635	- 19.845	
<b>Pagamento de Rendimentos</b>	100 100	- -	691.136	662.444	- -	132.473	- 499.386
<b>Pagamento de Ir sobre Rendimentos</b>	101 101	- -	1.428	1.316	- -	267	- 1.301
<b>Variação do Caixa Gerada pelo Passivo</b>	<b>- 129.947</b>	<b>- 791.967</b>	<b>- 744.097</b>	<b>- 85.859</b>	<b>- 229.331</b>	<b>- 602.387</b>	
<b>Variação de Caixa no Período</b>	<b>703.147</b>	<b>-50.806</b>	<b>-645.119</b>	<b>-85.630</b>	<b>592.907</b>	<b>126.407</b>	
<b>Caixa no Início do Período</b>	94.526	797.673	746.866	101.747	16.118	609.025	
<b>Caixa ao Final do Período</b>	797.673	746.866	101.747	16.118	609.025	735.431	

## Desempenho Operacional e Financeiro – JHSF

Apresentamos a seguir, os principais pontos do release de resultados da JHSF Participações S.A. (“JHSF” ou ‘Companhia”) para o trimestre findo em 31 de março de 2019. 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 ITI9

### Destaques Operacionais

- **Renda Recorrente:** crescimento de **Vendas dos Lojistas de 14,1%, SSS +6,9%, SAS +7,3%, SSR +5,9%, SAR +5,6%, Taxa de Ocupação de 96,2%**;
- **Incorporação:** crescimento de vendas no empreendimento **Fazenda Boa Vista**;
- **Aeroporto Executivo:** pavimentação da pista em fase final e construção em ritmo acelerado dos hangares.

### Destaques Financeiros

- **Crescimento de 50,6%** do Resultado Bruto, de **41,7%** no Ebitda Ajustado Consolidado e de **204,6%** do Resultado Líquido Consolidado, com Margem de 13,5%, melhora de 32,9 pontos percentuais;
- **Redução da Dívida Líquida em 39,5%**.

## 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.

---

<sup>7</sup> Aviso: A administração da Companhia faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da sua 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.

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.

**Tabela I - Resultado Consolidado da Companhia<sup>8</sup>**

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	1T19	1T18	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>138,4</b>	<b>93,4</b>	<b>48,2%</b>
Impostos sobre a Receita	(13,4)	(10,3)	29,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>125,0</b>	<b>83,1</b>	<b>50,5%</b>
CPSV	(70,9)	(47,2)	50,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>54,1</b>	<b>35,9</b>	<b>50,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>43,27%</b>	<b>43,25%</b>	<b>0,02 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(39,7)</b>	<b>(19,5)</b>	<b>103,6%</b>
Despesas com Vendas	(3,8)	(1,6)	132,3%
Despesas Administrativas	(31,0)	(21,8)	41,7%
Outros Resultado Operacionais	(5,0)	4,0	-224,6%
<b>PPIs</b>	<b>50,8</b>	<b>(2,5)</b>	<b>2169,7%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>65,1</b>	<b>14,0</b>	<b>366,1%</b>
Depreciação e Amortização	7,3	4,4	64,9%
<b>EBITDA</b>	<b>72,4</b>	<b>18,4</b>	<b>294,0%</b>
PPI	(50,8)	2,5	-2169,7%
Eventos não recorrentes	5,8	(1,4)	508,7%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>27,5</b>	<b>19,4</b>	<b>41,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>22,0%</b>	<b>23,4%</b>	<b>-1,4 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(34,6)	(27,5)	25,9%
Imposto de Renda e CSLL	(13,7)	(2,6)	423,3%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>16,9</b>	<b>(16,1)</b>	<b>204,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>13,5%</b>	<b>-19,4%</b>	<b>32,9 p.p.</b>

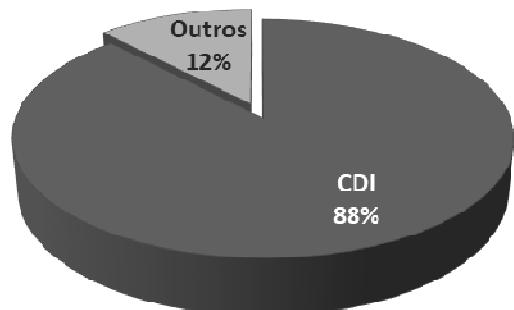
<sup>8</sup> A conciliação do EBITDA Ajustado pode ser consultada no release disponível em [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)

## Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

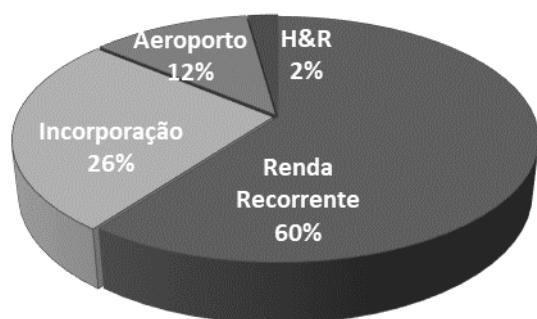
Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	mar/19	mar/18	Var. R\$ milhões	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(1.031,4)</b>	<b>(1.352,3)</b>	<b>320,9</b>	<b>-23,7%</b>
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	98,5	32,5	66,0	203,1%
Contas a Receber ("on balance")	256,6	202,0	54,6	27,0%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(676,3)</b>	<b>(1.117,7)</b>	<b>441,4</b>	<b>-39,5%</b>
Prazo Médio da Dívida a Vencer (em anos)	3,7	4,6	(0,9)	-19,6%
Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)	9,7%	9,6%	0,1 p.p.	0,9%
 Ebitda Ajustado LTM	176,8			
<b>Dívida Líquida / Ebitda Ajustado</b>	<b>3,8</b>			

**Dívida Consolidada:** O endividamento da Companhia possui perfil de longo prazo, com 88% a vencer em prazo superior a 12 meses. Encerramos o IT19 com custo nominal médio anualizado de 9,7% (9,6% IT18).

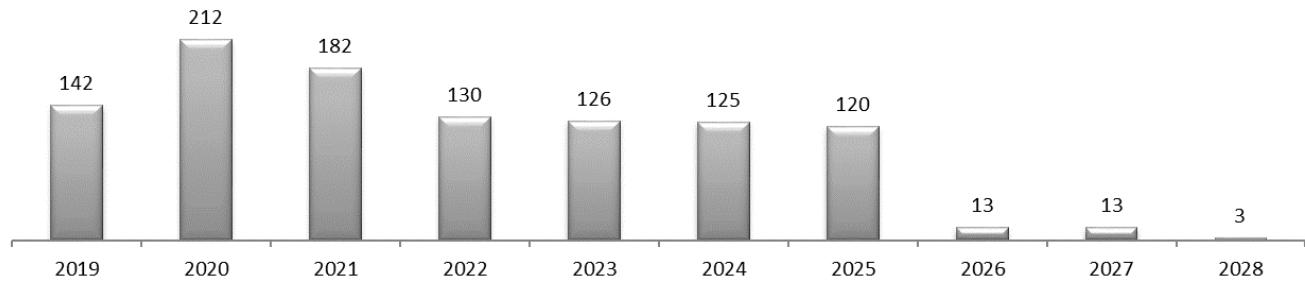
### Indexadores da Dívida Consolidada (base Março 2019)



### 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 da Companhia utilizou excedentes de caixa para reduzir o endividamento bruto da Companhia.



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