



R I O B R A V O

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

**RBBV11**



RELATÓRIO TRIMESTRAL  
3º TRIMESTRE DE 2019

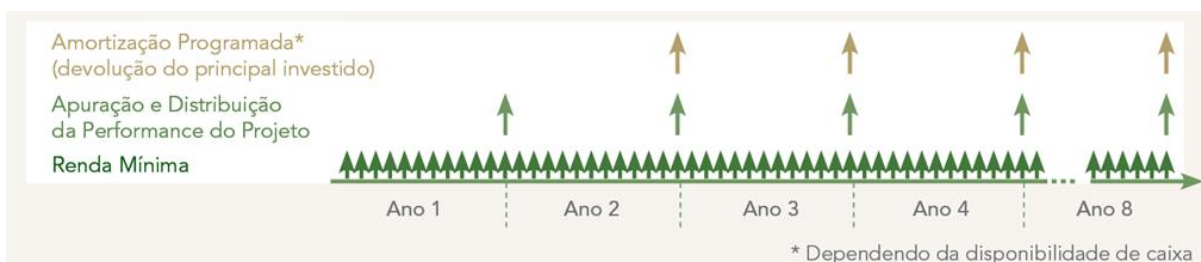
## JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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 RBBV11. 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 é de 8 anos, sendo que a amortização das cotas estava prevista para ocorrer em 7 parcelas anuais<sup>2</sup> a partir do 24º mês do seu início.



O Fundo persegue rentabilidade de IPCA + 9,00% ao ano, que, na prática, depende 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.

<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.

<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.

## Características do Fundo

<b>Fundo</b>	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII
<b>Público Alvo</b>	Público em Geral
<b>Prazo de Duração</b>	8 anos
<b>Vencimento</b>	05/08/2021
<b>Taxa de Administração</b>	0,60% a.a.
<b>Amortização</b>	7 parcelas anuais iguais, a partir do 24º mês do início do fundo
<b>Rendimentos</b>	Mensal, sem carência 30%, caso a rentabilidade do fundo seja de IPCA+9,00% a.a. até IPCA+11,505
<b>Taxa de Performance</b>	80%, caso a rentabilidade do fundo seja superior a IPCA+11,50% a.a.

<b>Tipo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Cotas Emitidas</b>	1.254.164
<b>Valor Inicial da Cota</b>	R\$ 100,00
<b>PL na Emissão</b>	R\$ 125,4 milhões
<b>Liquidez</b>	Negociação em Bolsa
<b>Código de Negociação</b>	RBBV11
<b>Código ISIN</b>	BRRBBVCTF004
<b>Administrador</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
<b>Gestor</b>	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600

## Acompanhamento – 3º Trimestre de 2019

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no terceiro 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.

### 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 terceiro trimestre de 2019, os investimentos a realizar montavam a R\$ 32,8 milhões (R\$ 35,8 milhões ao final do 2T19). Ao longo do 3T19 foram essencialmente realizadas ampliações no sistema de ETA/ETE e 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 segundo 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	51.605	3.395	dez/12*	93,8%
Fase IV	35.112	31.200	3.912	mai/17	88,9%
Fase V	21.790	16.156	5.634	dez/12*	74,1%
Fase VIII (Volta do Golf)	20.027	14.139	5.888	Em Processo	70,6%
Fase VII e VIII	27.795	13.824	13.971	Em execução	49,7%
<b>TOTAL</b>	<b>159.724</b>	<b>126.924</b>	<b>32.800</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 e TCRA.
Fase V	Serviços de manutenção e melhorias da infraestrutura e TCRA.
Fase VIII (Volta do Golf)	-
Fase VII e VIII	Implantação da infraestrutura do viário, água, esgoto, drenagem e elétrica e paisagismo.

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

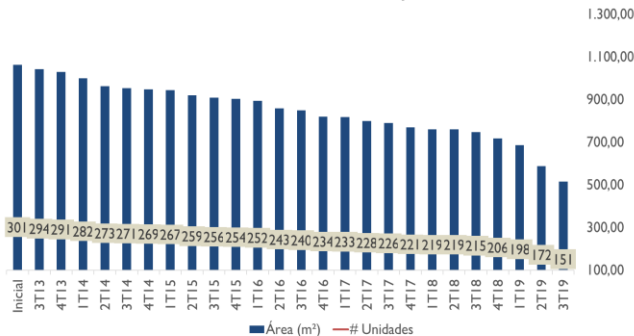
Durante o terceiro trimestre de 2019 foram comercializados 21 (vinte e um) lotes com área total de 71.994 m<sup>2</sup>. Ocorreram 5 (cinco) distratos no período (21.360,26 m<sup>2</sup>, 2 deles foram revendidos no próprio trimestre). Nos doze meses encerrados em setembro/19, as vendas líquidas de distratos<sup>4</sup> foram de 54 lotes, em uma área total de 195,7 mil m<sup>2</sup> no período. Como podemos ver na tabela abaixo, no 3T19 as vendas de lotes foram semelhantes ao número de lotes vendidos em relação ao 2T19.

Desde o início do Fundo, foram vendidos, líquidos de distratos, 151 Lotes, 9 Villas, 13 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 175 produtos e área total de 754,3 mil m<sup>2</sup> (703,9 mil m<sup>2</sup> até o final do 2T19). Esse volume, medido em área, é 69,8% inferior ao projetado no Business Plan original (datado de 2013) para o período. Ao final do trimestre em análise, a Fazenda Boa Vista possuía 1,46 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 216 diferentes produtos, conforme a tabela abaixo. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista é de 15,00% ao final do período analisado<sup>5</sup>.

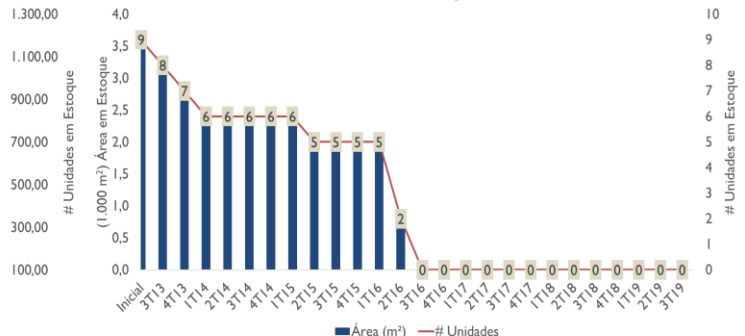
## Evolução do Estoque<sup>5</sup>

ESTOQUE		Estoque Inicial	Vendido no 4T18	Estoque ao Final do 4T18	Vendido no 1T19	Estoque ao Final do 1T19	Vendido no 2T19	Estoque ao Final do 2T19	Vendido no 3T19	Estoque ao Final do 3T19
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	301	9	206	8	198	26	172	21	151
	Área (M <sup>2</sup> )	1.062.977	29.996	716.883	31.889	684.994	98.136	586.858	71.994	514.864
Estâncias	Unidades	60	0	47	0	47	0	47	0	47
	Área (M <sup>2</sup> )	1.024.833	0	881.291	0	881.291	0	881.291	0	881.291
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	9	256	8	248	26	222	21	201
	Área (M <sup>2</sup> )	2.215.576	29.996	1.665.328	31.889	1.633.439	98.136	1.535.303	71.994	1.463.309

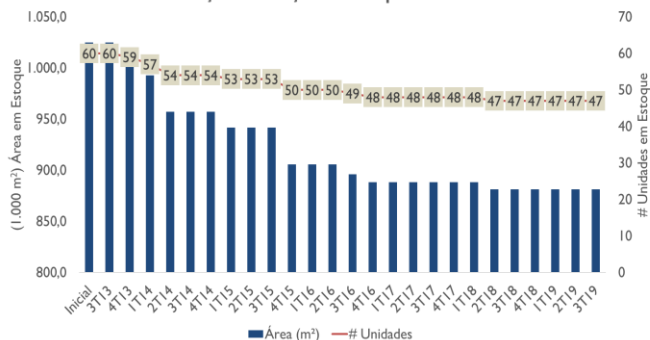
Evolução da Posição de Estoque - Lotes



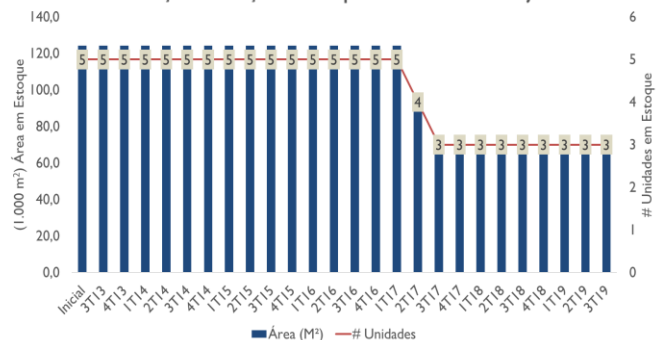
Evolução da Posição de Estoque - Villas > 300m<sup>2</sup>



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias do Laranjal



4 E de alterações no Masterplan.

5 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 vs. Projetado em 2013**
**No Trimestre**

Produto	3º Trimestre 2019			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	3,8 un.	0,0 un.	-100%	94,6 un.	9,0 un.	-90%
	1464 m <sup>2</sup>	000 m <sup>2</sup>		36.604 m <sup>2</sup>	3.637 m <sup>2</sup>	
Lotes	10,2 un.	21,0 un.	79%	255,4 un.	150,0 un.	-46%
	40.301 m <sup>2</sup>	71.994 m <sup>2</sup>		1.007.513 m <sup>2</sup>	548.112 m <sup>2</sup>	
Estâncias	3,1 un.	0,0 un.	-100%	76,8 un.	13,0 un.	-89%
	50.895 m <sup>2</sup>	0.000 m <sup>2</sup>		1.272.378 m <sup>2</sup>	143.542 m <sup>2</sup>	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,0 un.	-100%	6,1 un.	2,0 un.	-64%
	6.313 m <sup>2</sup>	0.000 m <sup>2</sup>		157.833 m <sup>2</sup>	56.975 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>-28%</b>	<b>530</b>	<b>174</b>	<b>-69,8%</b>
	<b>99.788 m<sup>2</sup></b>	<b>71.994 m<sup>2</sup></b>		<b>2.494.709 m<sup>2</sup></b>	<b>752.267 m<sup>2</sup></b>	

**Por Exercício**

Velocidade de Vendas (m <sup>2</sup> )	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	199.577	41.770	-79,1%
2014	399.153	141.936	-64,4%
2015	399.153	96.576	-75,8%
2016	399.153	102.731	-74,3%
2017	399.153	108.075	-72,9%
2018	399.153	59.161	-85,2%
1T19	99.788	31.889	-68,0%
2T19	99.788	98.136	-1,7%
3T19	99.788	71.994	-27,9%
<b>Acumulado</b>	<b>2.494.709</b>	<b>752.267</b>	<b>-69,8%</b>

**Preço de Vendas**

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, apresentou uma variação de 3,2% acima do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 11,9% inferior ao projetado.

**Preço de Vendas – Realizado vs. Projetado em 2013**
**No Trimestre**

Produto	3º Trimestre 2019			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 10.698	-	NA	R\$ 8.968	R\$ 7.870	-12%
Lotes	R\$ 650	R\$ 671	3,3%	R\$ 578	R\$ 536	-7%
Estâncias	R\$ 785	-	NA	R\$ 658	R\$ 483	-27%
Estâncias do Laranjal	R\$ 408	-	NA	R\$ 363	R\$ 298	-18%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 650</b>	<b>R\$ 671</b>	<b>3,2%</b>	<b>R\$ 617</b>	<b>R\$ 544</b>	<b>-11,9%</b>

**Por Exercício**

Preço (R\$/m <sup>2</sup> )	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	635	620	-2,4%
2014	548	465	-15,0%
2015	615	564	-8,2%
2016	771	593	-23,1%
2017	487	380	-21,8%
2018	643	625	-2,9%
1T19	639	593	-7,3%
2T19	645	573	-11,1%
3T19	650	672	3,3%
<b>Acumulado</b>	<b>617</b>	<b>544</b>	<b>-11,9%</b>

**Valor Geral de Vendas - VGV**

Os produtos comercializados no trimestre correspondem ao VGV total de aproximadamente R\$ 48,3 milhões, 49,6% inferior ao originalmente projetado para o período. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 408,9 milhões, 80,0% inferior ao projetado para o período.

### Realizado vs. Projetado em 2013

#### No Trimestre

Produto	3º Trimestre 2019			Acumulado		
	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m <sup>2</sup>	R\$ 15.663.039	R\$ 0	-100%	R\$ 328.243.492	R\$ 28.626.302	-91%
Lotes	R\$ 26.180.322	R\$ 48.299.053	84%	R\$ 582.090.230	R\$ 293.995.904	-49%
Estâncias	R\$ 39.976.937	R\$ 0	-100%	R\$ 837.779.256	R\$ 69.322.655	-92%
Estâncias do Laranjal	R\$ 2.575.524	R\$ 0	-100%	R\$ 57.263.907	R\$ 16.983.971	-70%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 95.861.311</b>	<b>R\$ 48.299.053</b>	<b>-49,6%</b>	<b>R\$ 2.045.654.124</b>	<b>R\$ 408.928.832</b>	<b>-80,0%</b>

#### Por Exercício

VGv (RS mil)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	133.139	25.898	-80,5%
2014	280.289	66.046	-76,4%
2015	304.215	54.517	-82,1%
2016	331.283	60.937	-81,6%
2017	347.775	41.119	-88,2%
2018	364.264	36.980	-89,8%
1T19	93.702	18.894	-79,8%
2T19	95.125	56.238	-40,9%
3T19	95.861	48.299	-49,6%
<b>Acumulado</b>	<b>2.045.654</b>	<b>408.929</b>	<b>-80,0%</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	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
A Vista	4%	4%	11%	6%	6%
A Prazo	96%	96%	89%	94%	94%
<b>Total</b>	<b>100%</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	25%	25%	30%	20%	20%
Mensais	75%	75%	70%	80%	80%
Meses de Parcelamento	23	23	21	24	24

REALIZADO					
Estratégia de Venda					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
À VISTA	-	35%	23%	20%	0%
À PRAZO	-	65%	77%	80%	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%	26%	18%	29%
Mensais	-	66%	74%	82%	71%
Meses Parcelamento	-	24	22	49	3

No que tange a taxa de juros utilizada no financiamento dos contratos, no Business Plan, foi considerado taxa real média de 3,20% a.a.. A taxa média real de juros observada nas vendas a prazo desde o início do Fundo foi de 2,74% a.a., inferior à taxa de juros prevista originalmente em 2013.

### Taxa de Juros Média (a.a.)

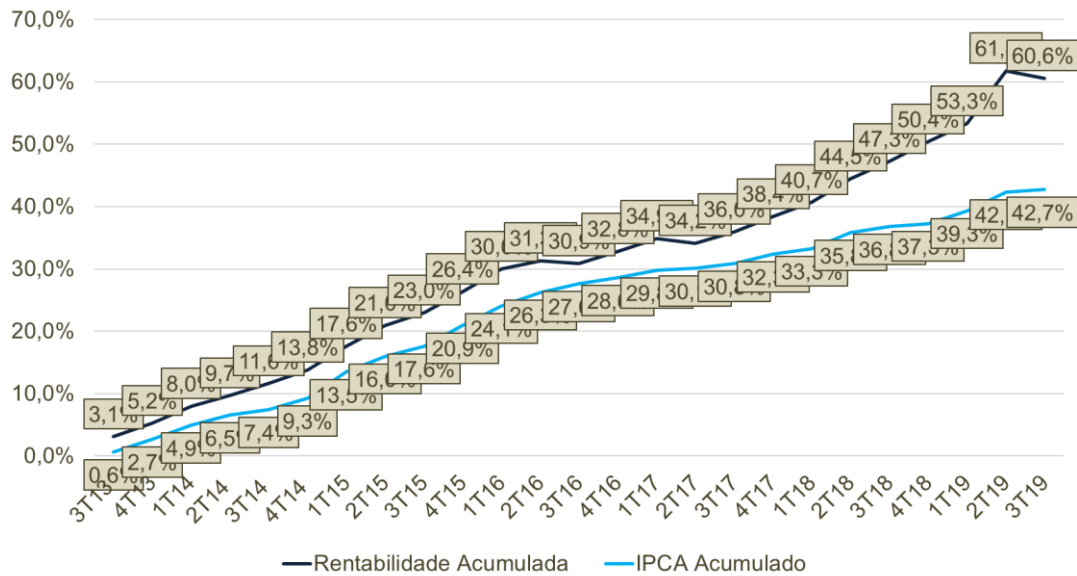
<b>PROJETADO</b>	<b>3,20%</b>
<b>REALIZADO</b>	<b>2,74%</b>

### Rentabilidade

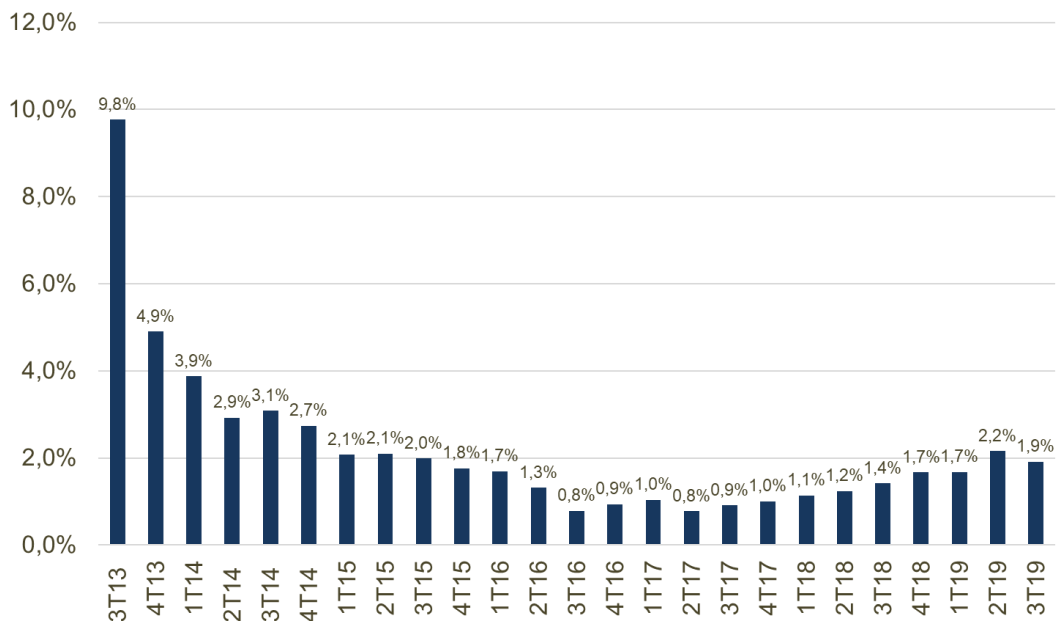
Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no terceiro trimestre de 2019, o projeto rendeu nominalmente para o Fundo, já líquido dos custos, -0,74%. Da mesma forma, desde seu início, o projeto acumula para o Fundo rentabilidade nominal de 60,6%, também já líquida de custos. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a -1,00% e, desde sua emissão, a 12,53%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do projeto para o fundo monta a 7,87% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,91% a.a..



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



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



Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 6,81% ao ano (equivalente a IPCA + 0,85% a.a.), inferior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 7,87% a.a. e real de IPCA + 1,91% a.a., conforme anteriormente indicado). Vale ressaltar que caso a TIR seja abaixo de IPCA + 1,00% a.a. a JHSF é obrigada a aportar a diferença, conforme regulamento e conforme acontecido nos últimos meses.

## Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o terceiro trimestre de 2019, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou valorização de 5,78%, encerrando o 3T19 em R\$ 88,00. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de 5,99%.

A cota foi negociada em 100% dos pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação de R\$ 180,7 mil.

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



## Resumo Operacional

Mês	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
<b>Patrimônio (R\$)</b>	125.233.634	125.830.401	125.957.204	126.386.190	126.129.208	125.573.595	125.439.510	125.670.474	125.551.717
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	99,85	100,33	100,43	100,77	100,57	100,13	100,02	100,20	100,11
<b>Saldo a Amortizar</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Valor de Mercado (R\$)</b>	95.191.048	104.070.529	104.622.361	104.584.736	103.593.946	104.321.362	109.463.434	107.795.396	110.366.432
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	75,90	82,98	83,42	83,39	82,60	83,18	87,28	85,95	88,00
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	76,0%	82,7%	83,1%	82,8%	82,1%	83,1%	87,3%	85,8%	87,9%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,11	0,40	0,51	0,83	0,66	0,21	0,10	0,28	0,19
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,11	0,40	0,51	0,83	0,66	0,21	0,10	0,28	0,19
Mês	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	0,11	0,40	0,51	0,83	0,66	0,21	0,10	0,28	0,19
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimentos Total (R\$/cota)</b>	<b>0,11</b>	<b>0,40</b>	<b>0,51</b>	<b>0,83</b>	<b>0,66</b>	<b>0,21</b>	<b>0,10</b>	<b>0,28</b>	<b>0,19</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota da emissão</b>	<b>1,27%</b>	<b>4,79%</b>	<b>6,06%</b>	<b>10,00%</b>	<b>7,89%</b>	<b>2,46%</b>	<b>1,21%</b>	<b>3,32%</b>	<b>2,32%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão</b>	<b>4,53%</b>	<b>4,57%</b>	<b>4,67%</b>	<b>5,34%</b>	<b>5,69%</b>	<b>5,41%</b>	<b>4,16%</b>	<b>4,02%</b>	<b>4,23%</b>
<b>Dividend Yield - sobre cota em bolsa</b>	<b>1,67%</b>	<b>5,77%</b>	<b>7,27%</b>	<b>12,00%</b>	<b>9,55%</b>	<b>2,96%</b>	<b>1,39%</b>	<b>3,87%</b>	<b>2,63%</b>
<b>Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa</b>	<b>5,97%</b>	<b>5,51%</b>	<b>5,60%</b>	<b>6,40%</b>	<b>6,89%</b>	<b>6,51%</b>	<b>4,77%</b>	<b>4,68%</b>	<b>4,80%</b>

## Fluxo de Caixa (não auditado)

Mês	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
<b>Ativo</b>									
Aporte/ Dividendos SPE Holding	-	822.000	728.000	1.188.000	920.000	347.000	219.000	462.000	330.000
Over	229	239	794	1.149	1.484	1.249	423	243	592
Ir sobre Over	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Variação do Caixa Gerada pelo Ativo</b>	<b>229</b>	<b>822.239</b>	<b>728.794</b>	<b>1.189.149</b>	<b>921.484</b>	<b>348.249</b>	<b>219.423</b>	<b>462.243</b>	<b>330.592</b>
<b>Passivo</b>									
Integralização/Cancelamento de Cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Txa. Administração	(59.722)	(65.694)	(59.722)	(56.736)	(62.708)	(65.694)	(56.736)	(68.680)	(65.694)
Txa. Custódia	(8.522)	(9.687)	(9.238)	-	(9.238)	(9.238)	(9.238)	(9.238)	(9.238)
Txa. Consultor	(1.989)	(2.187)	(1.997)	(9.238)	(4.006)	(2.202)	(1.894)	(2.290)	(2.186)
CVM	(6.015)	-	-	(6.015)	-	-	(6.015)	-	-
Txa. Escrituração	(9.594)	(9.388)	(10.898)	(11.776)	(19.364)	(13.339)	(13.706)	(13.545)	(12.791)
Despesas Iniciais do Fundo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	(17)	(9.635)	(19.845)	(38.056)	(35.104)	(748)	(18)	(834)	(20.932)
Pagamento de Rendimentos	-	(132.473)	(499.386)	(633.706)	(1.042.639)	(823.487)	(256.685)	(126.195)	(347.447)
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	-	(267)	(1.301)	-	(2.640)	(1.667)	(432)	(241)	-
<b>Variação do Caixa Gerada pelo Passivo</b>	<b>(85.859)</b>	<b>(229.331)</b>	<b>(602.387)</b>	<b>(755.527)</b>	<b>(1.175.698)</b>	<b>(916.376)</b>	<b>(344.724)</b>	<b>(221.023)</b>	<b>(458.288)</b>
<b>Variação de Caixa no Período</b>	<b>(85.630)</b>	<b>592.907</b>	<b>126.407</b>	<b>433.622</b>	<b>(254.214)</b>	<b>(568.128)</b>	<b>(125.300)</b>	<b>241.220</b>	<b>(127.696)</b>
<b>Caixa no Início do Período</b>	<b>101.747</b>	<b>16.118</b>	<b>609.025</b>	<b>735.431</b>	<b>1.169.054</b>	<b>914.839</b>	<b>346.712</b>	<b>221.411</b>	<b>462.631</b>

## 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 finalizado em 30 de setembro 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). 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 [www.supracitado](http://www.supracitado).

### DESTAQUES DO 3T19

#### Destques do Trimestre

- **Resultados Consolidados:** Crescimento de 32,7% do Resultado Bruto Consolidado, de 198,3% no Resultado Operacional e Resultado Líquido Consolidado de R\$ 93,9 milhões, reversão de prejuízo de R\$1,0 milhão no 3T18;
- **Renda Recorrente:** Crescimento de todos os indicadores operacionais. Vendas dos Lojistas de 14,2%, SSS +7,8%, SAS +8,5%, SSR +6,2%, SAR +5,9%, Taxa de Ocupação de 98,1%;
- **Incorporação:** Aumento das Vendas em 169,6% e 99,3% de crescimento da Receita Líquida;
- **Hotéis e Restaurantes:** Crescimento do Resultado Bruto em 81,9%;
- **Aeroporto Executivo:** hangares, pista, pátios e acessos estão 100% concluídos, terminal de passageiros na fase final de acabamentos e decoração. Inauguração mantida para 2019;
- **Redução da Dívida Líquida em 39,0%**, com alongamento do prazo e redução do custo.

## Estratégia<sup>6</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 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 1 - Resultado Consolidado da Companhia<sup>7</sup>**

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	3T19	3T18	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>201,7</b>	<b>143,5</b>	<b>40,5%</b>
Impostos sobre a Receita	(17,2)	(14,6)	18,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>184,5</b>	<b>129,0</b>	<b>43,0%</b>
CPSV	(95,2)	(61,7)	54,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>89,3</b>	<b>67,3</b>	<b>32,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>48,4%</b>	<b>52,1%</b>	<b>-3,75 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(33,3)</b>	<b>-67,3%</b>
Despesas com Vendas	(6,1)	(5,1)	20,4%
Despesas Administrativas	(18,3)	(22,4)	-18,4%
Outros Resultado Operacionais	13,5	(5,8)	-330,6%
<b>PPIs</b>	<b>70,8</b>	<b>16,0</b>	<b>341,4%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>149,2</b>	<b>50,0</b>	<b>198,3%</b>
Depreciação e Amortização	8,6	5,4	60,2%
<b>EBITDA</b>	<b>157,9</b>	<b>55,4</b>	<b>184,9%</b>
PPI	(70,8)	(16,0)	341,4%
Eventos não recorrentes	(15,4)	6,0	-356,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>71,6</b>	<b>45,4</b>	<b>58,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>38,8%</b>	<b>35,2%</b>	<b>3,7 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(24,6)	(28,6)	-13,9%
Imposto de Renda e CSLL	(30,7)	(22,4)	37,2%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>93,9</b>	<b>(1,0)</b>	<b>-9638,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>50,9%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>51,6 p.p.</b>

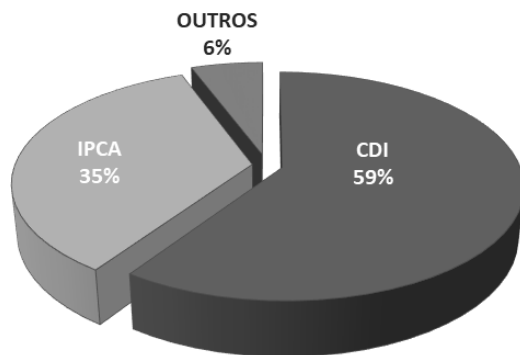
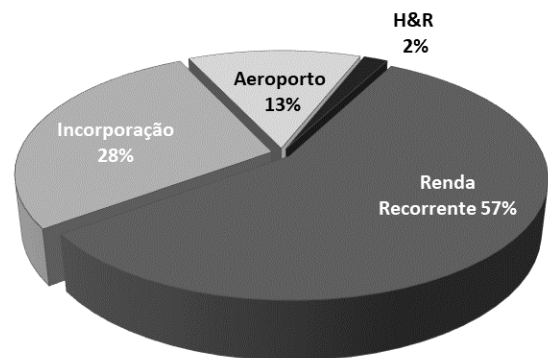
<sup>6</sup> Aviso: A Administração faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre 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.

<sup>7</sup> A conciliação do EBITDA Ajustado pode ser consultada no release disponível em [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)

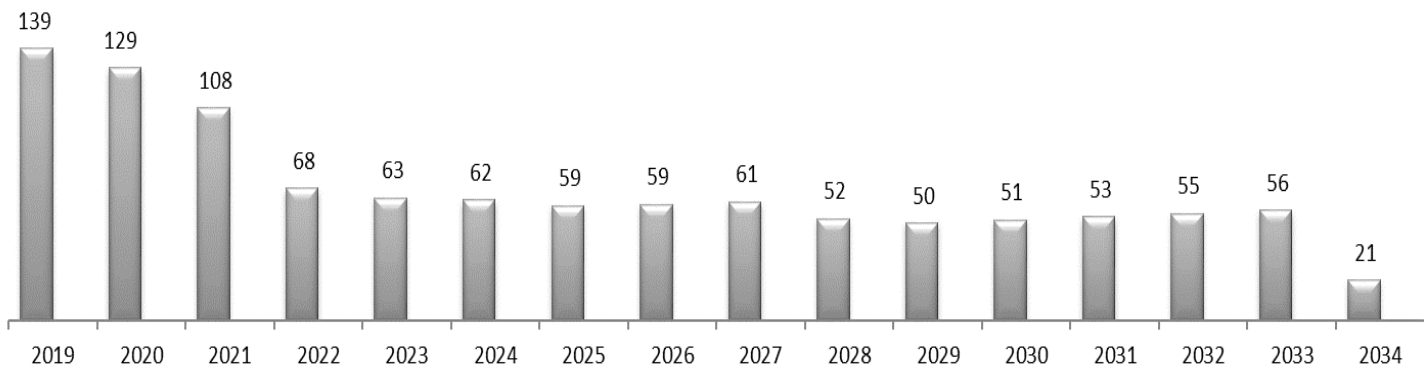
**Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado**

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	set/19	set/18	Var. R\$ milhões	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(1.079,4)</b>	<b>(1.432,7)</b>	<b>353,3</b>	<b>-24,7%</b>
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	74,1	29,0	45,1	155,4%
Contas a Receber ("on balance")	299,9	247,7	52,2	21,1%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(705,4)</b>	<b>(1.156,0)</b>	<b>450,6</b>	<b>-39,0%</b>
Prazo Médio da Dívida a Vencer (em anos)	6,8	4,6	2,2	47,6%
Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)	8,3%	9,5%	-1,2 p.p.	-12,1%
<hr/>				
Ebitda Ajustado LTM	199,8			
<b>Dívida Líquida / Ebitda Ajustado</b>	<b>3,5</b>			

**Dívida Consolidada:** O endividamento da Companhia possui perfil de longo prazo. Encerramos o 3T19 com custo nominal médio anualizado de 8,3% (9,5% 3T18).

**Indexadores da Dívida Consolidada**
*(base Junho 2019)*

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


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



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

<sup>8</sup> Duration de 6,8 anos.