



R I O B R A V O

## JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| Valor de Mercado<br>(R\$/cota)<br><b>R\$ 88,41</b> | Valor Patrimonial<br>(R\$/cota)<br><b>R\$ 100,50</b> | Valor de Mercado<br>do Fundo<br><b>R\$ 110.880.639</b> | Nº de<br>cotas<br><b>1.254.164</b>                       | Liquidez em Bolsa<br>no Trimestre<br><b>R\$ 5.858.596</b> |
| Último Rendimento<br>(R\$/cota)<br><b>R\$ 0,59</b> | Dividend Yield<br>no Mês<br><b>0,59%</b>             | Dividend Yield<br>Anualizado<br><b>7,32%</b>           | Patrimônio Líquido<br>do Fundo<br><b>R\$ 126.046.185</b> | Alocação em Ativos<br>Alvo (% PL)<br><b>100%</b>          |

Data Base: 31/12/2019

### SOBRE O FUNDO

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 objetivo do Fundo é 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 13 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 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 à 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. Seu prazo de duração é de 8 anos, sendo que a amortização, das cotas, estava prevista para ocorrer em 7 parcelas anuais a partir do 24º mês do seu início.

O Fundo persegue rentabilidade de IPCA + 9,00% ao ano, que, 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, 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).

### COMENTÁRIO DO GESTOR

Não haverá distribuição de rendimento anual pois a rentabilidade auferida pelo investidor de 7,37% a.a. foi maior que a rentabilidade do projeto 6,99%

a.a.

Conforme regulamento a distribuição de rendimento anual só será devida caso a rentabilidade do projeto seja maior que a rentabilidade do investidor.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



R I O B R A V O

## JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

### Características do Fundo

**Nome:**

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA  
CAPITAL PROTEGIDO - FII

**Código de Negociação:**

RBBV11

**Objetivo:**

Investir indiretamente em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela JHSF Participações S.A

**Início do Fundo:**

17 de julho de 2013

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 126.046.185  
R\$ 100,50/cota

**Cotas Emitidas:**

1.254.164

**Cota fechamento B3:**

R\$ 88,41/cota

**Gestor:**

Rio Bravo Investimentos Ltda.

**Taxa de Gestão:**

0,50% a.a.

**Taxa de Performance:**

30%, caso rentabilidade do fundo seja de IPCA + 9,00% a.a. até IPCA + 11,505% a.a.

80%, caso retabilidade do fundo seja de IPCA + 11,50% a.a.

**Administrador:**

Caixa Econômica Federal

**Taxa de Administração:**

0,10% a.a.

**Periodicidade dos Rendimentos:**

Mensal

**Amortização:**

7 parcelas anuais iguais, a partir do 24º mês do início do fundo

**Prazo de Duração:**

8 anos

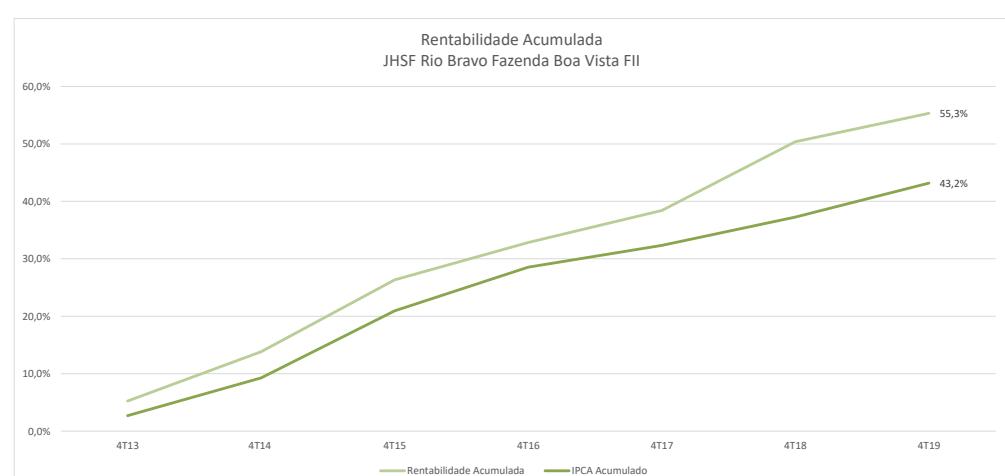
### RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,82/cota em rendimentos referentes ao quarto trimestre. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 4,10/cota, que representa um Dividend Yield de 4,84% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 84,68/cota).

| Mês   | jul/19      | ago/19      | set/19      | out/19      | nov/19      | dez/19      |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota) | 0,10        | 0,28        | 0,19        | 0,05        | 0,18        | 0,59        |
| Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)      | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>Rendimentos Total (R\$/cota)</b>           | <b>0,10</b> | <b>0,28</b> | <b>0,19</b> | <b>0,05</b> | <b>0,18</b> | <b>0,59</b> |
| Dividend Yield - sobre cota da emissão        | 1,21%       | 3,32%       | 2,32%       | 0,61%       | 2,15%       | 7,12%       |
| Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão  | 4,16%       | 4,02%       | 4,23%       | 3,73%       | 3,38%       | 4,10%       |
| Dividend Yield - sobre cota em bolsa          | 1,39%       | 3,87%       | 2,63%       | 0,68%       | 2,50%       | 8,05%       |
| Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa    | 4,77%       | 4,68%       | 4,80%       | 4,18%       | 3,92%       | 4,64%       |

### RENTABILIDADE

Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no quarto trimestre de 2019, o projeto rendeu nominalmente para o Fundo, já líquido dos custos, 4,51%. Da mesma forma, desde seu início, o projeto acumula para o Fundo rentabilidade nominal de 55,3%, também já líquida de custos. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no trimestre equivale a 2,69%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do projeto para o fundo monta a 6,99% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,11% a.a..



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 7,37% ao ano (equivalente a IPCA + 1,35% a.a.), superior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 6,99% a.a. e real de IPCA + 1,11% a.a., conforme anteriormente indicado).

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



R I O B R A V O

## JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

### LIQUIDEZ

Durante o quarto trimestre de 2019, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou desvalorização de 0,27%, encerrando o 4T19 em R\$ 88,41. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de 0,21%.

A cota foi negociada em 100% dos pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação de R\$ 234,0 mil.

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



### ACOMPANHAMENTO DE OBRA

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 2019, os investimentos a realizar montavam a R\$ 28,8 milhões (R\$ 32,8 milhões ao final do 2T19). Ao longo do 4T19 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.

| Fases do Empreendimento | Investimento Total (R\$ 000) | Investimento Realizado (R\$ 000) | Investimento a Realizar (R\$ 000) | Conclusão   | Status Atual |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|
| II, III e VI            | 55.000                       | 51.868                           | 3.132                             | dez/12*     | 94,3%        |
| IV                      | 35.112                       | 31.276                           | 3.836                             | mai/17      | 89,1%        |
| V                       | 21.790                       | 16.197                           | 5.593                             | dez/12*     | 74,3%        |
| VII (Volta do Golf)     | 20.027                       | 14.139                           | 5.888                             | Em processo | 70,6%        |
| VII e VIII              | 27.795                       | 17.412                           | 10.383                            | Em execução | 62,6%        |
| <b>Total</b>            | <b>159.724</b>               | <b>130.892</b>                   | <b>28.832</b>                     |             |              |

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

| Fases do Empreendimento | Estágio Atual   |
|-------------------------|---|
| II, III e VI            | Serviços de manutenção e melhorias da infraestrutura e TCRA                             |
| IV                      | Serviços de manutenção e melhorias da infraestrutura e TCRA                             |
| V                       | Serviços de manutenção e melhorias da infraestrutura e TCRA                             |
| VII (Volta do Golf)     | -   |
| VII e VIII              | Implantação da Infraestrutura do viário, água, esgoto, drenagem e elétrica e paisagismo |

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



R I O B R A V O

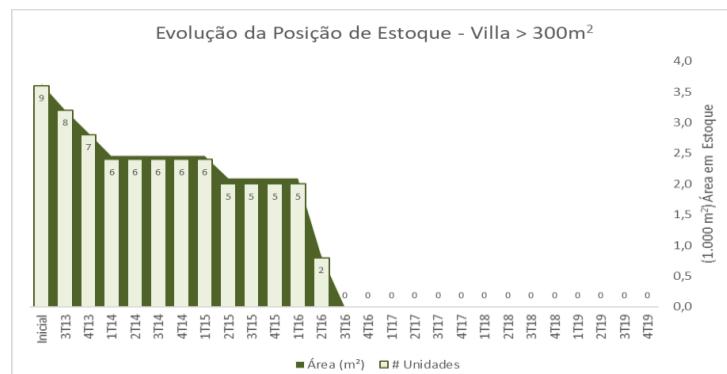
## JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

### ACOMPANHAMENTO EMPREENDIMENTO

#### Evolução do Estoque<sup>5</sup>

| ESTOQUE                    | Estoque Inicial                       | Vendido no 1T19 | Estoque ao Final do 1T19 | Vendido no 2T19 | Estoque ao Final do 2T19 | Vendido no 3T19 | Estoque ao Final do 3T19 | Vendido no 4T19 | Estoque ao Final do 4T19 |
|----------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Villas > 300m <sup>2</sup> | <b>Unidades</b> 9                     | 0               | 0                        | 0               | 0                        | 0               | 0                        | 0               | 0                        |
|                            | <b>Área (M<sup>2</sup>)</b> 3.637     | 0               | 0                        | 0               | 0                        | 0               | 0                        | 0               | 0                        |
| Lotes                      | <b>Unidades</b> 301                   | 8               | 198                      | 26              | 172                      | 21              | 151                      | 23              | 131                      |
|                            | <b>Área (M<sup>2</sup>)</b> 1.062.977 | 31.889          | 684.994                  | 98.136          | 586.858                  | 71.994          | 514.864                  | 73.271          | 449.879                  |
| Estâncias                  | <b>Unidades</b> 60                    | 0               | 47                       | 0               | 47                       | 0               | 47                       | 1               | 46                       |
|                            | <b>Área (M<sup>2</sup>)</b> 1.024.833 | 0               | 881.291                  | 0               | 881.291                  | 0               | 881.291                  | 8.036           | 873.255                  |
| Estâncias do Laranjal      | <b>Unidades</b> 5                     | 0               | 3                        | 0               | 3                        | 0               | 3                        | 0               | 3                        |
|                            | <b>Área (M<sup>2</sup>)</b> 124.130   | 0               | 67.154                   | 0               | 67.154                   | 0               | 67.154                   | 0               | 67.154                   |
| <b>TOTAL</b>               | <b>Unidades</b> 375                   | 8               | 248                      | 26              | 222                      | 21              | 201                      | 24              | 180                      |
|                            | <b>Área (M<sup>2</sup>)</b> 2.215.576 | 31.889          | 1.633.439                | 98.136          | 1.535.303                | 71.994          | 1.463.309                | 81.307          | 1.390.288                |



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



R I O B R A V O

## JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

### ACOMPANHAMENTO EMPREENDIMENTO

#### Velocidade de Vendas (m<sup>2</sup>)

Durante o quarto trimestre de 2019 foram comercializados 21 (vinte e um) lotes com área total de 67.892 m<sup>2</sup> e 1 (uma) estância com área toral de 8.036m<sup>2</sup>. Ocorreram 4 (quatro) distratos no período (10.858,42m<sup>2</sup>, 2 deles foram revendidos no próprio trimestre). Nos doze meses encerrados em dezembro/19, as vendas líquidas de distratos<sup>4</sup> foram de 64 lotes, em uma área total de 239 mil m<sup>2</sup> no período. Como podemos ver na tabela abaixo, no 4T19 as vendas de lotes foram semelhantes ao número de lotes vendidos em relação ao 3T19. Desde o início do Fundo, foram vendidos, líquidos de distratos, 167 Lotes, 9 Villas, 14 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 192 produtos e área total de 817,3 mil m<sup>2</sup> (754,3 mil m<sup>2</sup> até o final do 3T19). Esse volume, medido em área, é 68,5% inferior ao projetado no Business Plan original (datado de 2013) para o período. Ao final do trimestre em análise, a Fazenda Boa Vista possuía 1,39 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 183 diferentes produto. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista é de 15,00% ao final do período analisado<sup>5</sup>.

#### Velocidade de Vendas - Realizado vs. Projetado em 2013

No Trimestre

Por Exercício

| Produto                    | 4º Trimestre 2019                 |                                   |                                   |                       | Acumulado                             |                                     |                       |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|                            | Projetado por Trimestre           | Projetado                         | Vendido                           | Realizado x Projetado | Projetado                             | Vendido                             | Realizado x Projetado |
| Villas > 300m <sup>2</sup> | 3,8 un.<br>1.464 m <sup>2</sup>   | 3,8 un.<br>1.464 m <sup>2</sup>   | 0,0 un.<br>000 m <sup>2</sup>     | -100%                 | 98,4 un.<br>38.068 m <sup>2</sup>     | 9,0 un.<br>3.637 m <sup>2</sup>     | -90%                  |
| Lotes                      | 10,2 un.<br>40.301 m <sup>2</sup> | 10,2 un.<br>40.301 m <sup>2</sup> | 21,0 un.<br>67.892 m <sup>2</sup> | 68%                   | 265,6 un.<br>1.047.814 m <sup>2</sup> | 167,0 un.<br>605.146 m <sup>2</sup> | -42%                  |
| Estâncias                  | 3,1 un.<br>50.895 m <sup>2</sup>  | 3,1 un.<br>50.895 m <sup>2</sup>  | 1,0 un.<br>8.036 m <sup>2</sup>   | -84%                  | 79,9 un.<br>1.323.273 m <sup>2</sup>  | 14,0 un.<br>151.578 m <sup>2</sup>  | -89%                  |
| Estâncias do Laranjal      | 0,2 un.<br>6.313 m <sup>2</sup>   | 0,2 un.<br>6.313 m <sup>2</sup>   | 0,0 un.<br>0.000 m <sup>2</sup>   | -100%                 | 6,4 un.<br>164.146 m <sup>2</sup>     | 2,0 un.<br>56.975 m <sup>2</sup>    | -65%                  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>21</b>                         | <b>21</b>                         | <b>22</b>                         | <b>-24%</b>           | <b>552</b>                            | <b>192</b>                          | <b>-68,5%</b>         |
|                            | <b>99.788 m<sup>2</sup></b>       | <b>99.788 m<sup>2</sup></b>       | <b>75.928 m<sup>2</sup></b>       |                       | <b>2.594.497 m<sup>2</sup></b>        | <b>817.336 m<sup>2</sup></b>        |                       |

| Velocidade de Vendas (m <sup>2</sup> ) | Projetado        | Realizado      | Realizado x Projetado |
|--|------------------|----------------|-----------------------|
| 2013                                   | 199.577          | 41.770         | -79,1%                |
| 2014                                   | 399.153          | 136.625        | -65,8%                |
| 2015                                   | 399.153          | 96.576         | -75,8%                |
| 2016                                   | 399.153          | 102.731        | -74,3%                |
| 2017                                   | 399.153          | 108.075        | -72,9%                |
| 2018                                   | 399.153          | 53.613         | -86,6%                |
| 1T19                                   | 99.788           | 31.889         | -68,0%                |
| 2T19                                   | 99.788           | 98.136         | -1,7%                 |
| 3T19                                   | 99.788           | 71.994         | -27,9%                |
| 4T19                                   | 99.788           | 66.473         | -33,4%                |
| <b>Acumulado</b>                       | <b>2.594.497</b> | <b>807.882</b> | <b>-68,9%</b>         |

#### Preço de Vendas

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, apresentou uma variação de 20,0% acima do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 8,7% inferior ao projetado.

#### Preço de Vendas - Realizado vs. Projetado em 2013

No Trimestre

Por Exercício

| Produto                    | 4º Trimestre 2019 |                |                       |                | Acumulado      |                       |  |
|----------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|--|
|                            | Projetado         | Vendido        | Realizado x Projetado | Projetado      | Vendido        | Realizado x Projetado |  |
| Villas > 300m <sup>2</sup> | R\$ 10.743        | -              | NA                    | R\$ 9.036      | R\$ 7.870      | -13%                  |  |
| Lotes                      | R\$ 655           | R\$ 829        | 26,6%                 | R\$ 581        | R\$ 569        | -2%                   |  |
| Estâncias                  | R\$ 789           | R\$ 588        | -25%                  | R\$ 663        | R\$ 489        | -26%                  |  |
| Estâncias do Laranjal      | R\$ 411           | -              | NA                    | R\$ 365        | R\$ 298        | -18%                  |  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>R\$ 670</b>    | <b>R\$ 804</b> | <b>20,0%</b>          | <b>R\$ 622</b> | <b>R\$ 568</b> | <b>-8,7%</b>          |  |

| Preço (R\$/m <sup>2</sup> ) | Projetado  | Realizado  | Realizado x Projetado |
|-----------------------------|------------|------------|-----------------------|
| 2013                        | 635        | 620        | -2,4%                 |
| 2014                        | 549        | 467        | -14,8%                |
| 2015                        | 615        | 564        | -8,2%                 |
| 2016                        | 771        | 593        | -23,1%                |
| 2017                        | 487        | 380        | -21,8%                |
| 2018                        | 645        | 619        | -3,9%                 |
| 1T19                        | 639        | 593        | -7,3%                 |
| 2T19                        | 645        | 573        | -3,1%                 |
| 3T19                        | 650        | 672        | 3,3%                  |
| 4T19                        | 670        | 805        | 20,1%                 |
| <b>Acumulado</b>            | <b>622</b> | <b>568</b> | <b>-8,8%</b>          |

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



R I O B R A V O

## JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

### ACOMPANHAMENTO EMPREENDIMENTO

#### Valor Geral de Vendas - VGV

Os produtos comercializados no trimestre correspondem ao VGV total de aproximadamente R\$ 61,0 milhões, 36,7% inferior ao originalmente projetado para o período. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 463,9 milhões, 78,3% inferior ao projetado para o período.

#### Velocidade de Vendas - Realizado vs. Projetado em 2013

No Trimestre

Por Exercício

| Produto                    | 4º Trimestre 2019     |                       |                       | Acumulado                |                        |                       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
|                            | Projetado             | Vendido               | Realizado x Projetado | Projetado                | Vendido                | Realizado x Projetado |
| Villas > 300m <sup>2</sup> | R\$ 15.729.854        | R\$ 0                 | -100%                 | R\$ 343.973.346          | R\$ 28.626.302         | -92%                  |
| Lotes                      | R\$ 26.385.064        | R\$ 56.297.106        | 113%                  | R\$ 608.475.294          | R\$ 344.322.269        | -43%                  |
| Estâncias                  | R\$ 40.147.469        | R\$ 4.727.000         | -88%                  | R\$ 877.926.726          | R\$ 74.049.655         | -92%                  |
| Estâncias do Laranjal      | R\$ 2.595.666         | R\$ 0                 | -100%                 | R\$ 59.859.573           | R\$ 16.983.971         | -72%                  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>R\$ 96.372.451</b> | <b>R\$ 61.024.106</b> | <b>-36,7%</b>         | <b>R\$ 2.142.026.575</b> | <b>R\$ 463.982.197</b> | <b>-78,3%</b>         |

|                  | VGV (R\$ mil)    | Projetado      | Realizado | Realizado x Projetado |
|------------------|------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| 2013             | 133.139          | 25.898         |           | -80,5%                |
| 2014             | 280.289          | 63.853         |           | -77,2%                |
| 2015             | 304.215          | 54.517         |           | -82,1%                |
| 2016             | 331.283          | 60.937         |           | -81,6%                |
| 2017             | 347.775          | 41.119         |           | -88,2%                |
| 2018             | 364.264          | 33.202         |           | -90,9%                |
| 1T19             | 93.702           | 18.894         |           | -79,8%                |
| 2T19             | 95.125           | 56.238         |           | -40,9%                |
| 3T19             | 95.861           | 48.299         |           | -49,6%                |
| 4T19             | 96.372           | 61.024         |           | -36,7%                |
| <b>Acumulado</b> | <b>2.142.027</b> | <b>463.982</b> |           | <b>-78,3%</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

Realizado

|              | Estratégia de Venda |             |             |             |                      |
|--------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
|              | Villa               | Villa L     | Lote        | Estância    | Estância do Laranjal |
| A Vista      | 4%                  | 4%          | 11%         | 4%          | 4%                   |
| A Prazo      | 96%                 | 96%         | 89%         | 96%         | 96%                  |
| <b>Total</b> | <b>100%</b>         | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b>          |

|              | Estratégia de Venda |             |             |             |                      |
|--------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
|              | Villa               | Villa L     | Lote        | Estância    | Estância do Laranjal |
| A Vista      | 0%                  | 35%         | 25%         | 19%         | 0%                   |
| A Prazo      | 0%                  | 65%         | 75%         | 81%         | 100%                 |
| <b>Total</b> | <b>0%</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                   |

|                       | Condições - Vendas à Prazo |         |      |          |                      |
|-----------------------|----------------------------|---------|------|----------|----------------------|
|                       | Villa                      | Villa L | Lote | Estância | Estância do Laranjal |
| Ato                   | 0%                         | 24%     | 26%  | 19%      | 29%                  |
| Mensais               | 0%                         | 66%     | 74%  | 81%      | 71%                  |
| Meses de parcelamento | 0                          | 24      | 23   | 45       | 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 2,57% a.a., inferior à taxa de juros prevista originalmente em 2013.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



RIO BRAVO

## JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

### DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO - JHSF

#### Destaques do Trimestre

**Resultado Consolidado:** Crescimento de 43,9% do Resultado Bruto Consolidado, 104,0% no Resultado Operacional e 508,5% no Resultado Líquido.

**Renda Recorrente:** Aumento das Vendas dos Lojistas de 16,1%, Receita Líquida 13,7% e EBTIDA Ajustado de 24,0%.

**Incorporação:** Aumento das Vendas em 189,2%, 120,5% de crescimento de Receita Líquida e EBTIDA Ajustado de 82,0%.

**Hotéis e Restaurantes:** Crescimento do Resultado Bruto em 46,6% e EBITDA Ajustado de 50,5%

**Aeroporto Executivo:** Inauguração em 16 de dezembro de 2019, cerca de 50% locado e pipeline comercial 200% superior a capacidade atual.

**Estrutura de Capital:** Conclusão de Follow On e queda da Dívida Líquida em 55,3% aliadp a alongamento do prazo e redução do custo.

#### Estratégia

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.

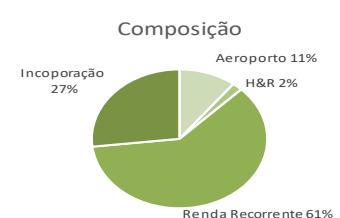
A Administração da Companhia investiu, e seguirá investindo, em mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e ouvidoria e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta.

#### Destaques Financeiros

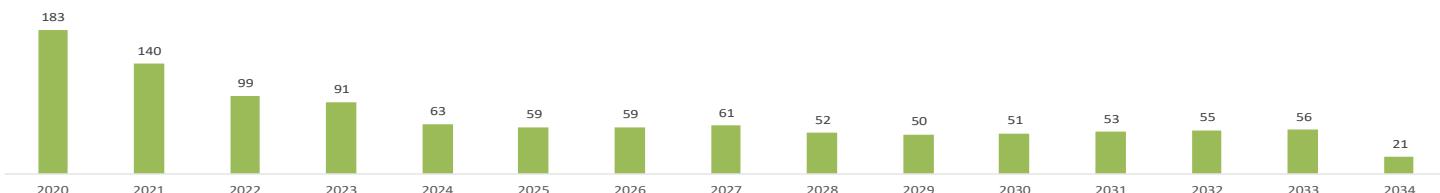
| Resultado Consolidado (R\$ milhões)  | 4T19            | 4T18            | Var%             |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Receita Bruta</b>                 | <b>207,40</b>   | <b>144,20</b>   | <b>43,8%</b>     |
| Impostos sobre a Receita             | (20,70)         | (15,80)         | 30,6%            |
| <b>Receita Líquida</b>               | <b>186,70</b>   | <b>128,40</b>   | <b>45,4%</b>     |
| CPSV                                 | (87,90)         | (66,30)         | 32,7%            |
| <b>Resultado Bruto</b>               | <b>98,80</b>    | <b>62,10</b>    | <b>59,0%</b>     |
| <b>Margem (% da Receita Líquida)</b> | <b>52,9%</b>    | <b>48,4%</b>    | <b>4,5 p.p.</b>  |
| <b>Despesas Operacionais</b>         | <b>(49,40)</b>  | <b>(45,40)</b>  | <b>8,7%</b>      |
| Despesas com Vendas                  | (13,50)         | (4,50)          | 199,3%           |
| Despesas Administrativas             | (32,20)         | (48,80)         | -34,0%           |
| Outros Resultado Operacionais        | (3,60)          | 7,90            | -145,4%          |
| <b>PPIs</b>                          | <b>254,00</b>   | <b>174,50</b>   | <b>45,6%</b>     |
| <b>Resultado Operacional</b>         | <b>303,40</b>   | <b>191,20</b>   | <b>58,7%</b>     |
| Depreciação e Amortização            | <b>8,80</b>     | <b>6,00</b>     | <b>47,0%</b>     |
| EBITDA                               | 312,20          | 197,20          | 58,7%            |
| PPI                                  | <b>(254,00)</b> | <b>(174,50)</b> | <b>45,6%</b>     |
| Eventos não recorrentes              | 18,30           | 14,60           | 25,5%            |
| <b>EBITDA Ajustado</b>               | <b>76,50</b>    | <b>37,30</b>    | <b>105,3%</b>    |
| <b>Margem (% da Receita Líquida)</b> | <b>41,0%</b>    | <b>29,0%</b>    | <b>11,9 p.p.</b> |
| Resultado Financeiro Líquido         | <b>(18,60)</b>  | <b>(30,30)</b>  | -28,7%           |
| Imposto de Renda e CSLL              | (73,80)         | (89,90)         | -17,9%           |
| <b>Resultado Líquido</b>             | <b>211,00</b>   | <b>70,90</b>    | <b>197,4%</b>    |
| <b>Margem (% da Receita Líquida)</b> | <b>113,0%</b>   | <b>55,2%</b>    | <b>57,7 p.p.</b> |

| Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões) | set/19           | set/18           | var.R\$ milhões | var%              |
|--|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Dívida Bruta</b>                                    | <b>(1.086,0)</b> | <b>(1.192,7)</b> | <b>-</b>        | <b>106,7</b> 1,1% |
| Caixa, Equivalente de Caixa e TVM                      | 543,7            | 235,6            | 308,1           | 130,8%            |
| Contas a Receber ("on balance")                        | 288,1            | 388,3            | -100,2          | -25,8%            |
| <b>Dívida Líquida</b>                                  | <b>(254,2)</b>   | <b>(568,8)</b>   | <b>314,6</b>    | <b>-55,3%</b>     |

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| EBITDA Ajustado LTM              | 226,4 |
| Dívida Líquida / EBITDA Ajustado | 1,1   |



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



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

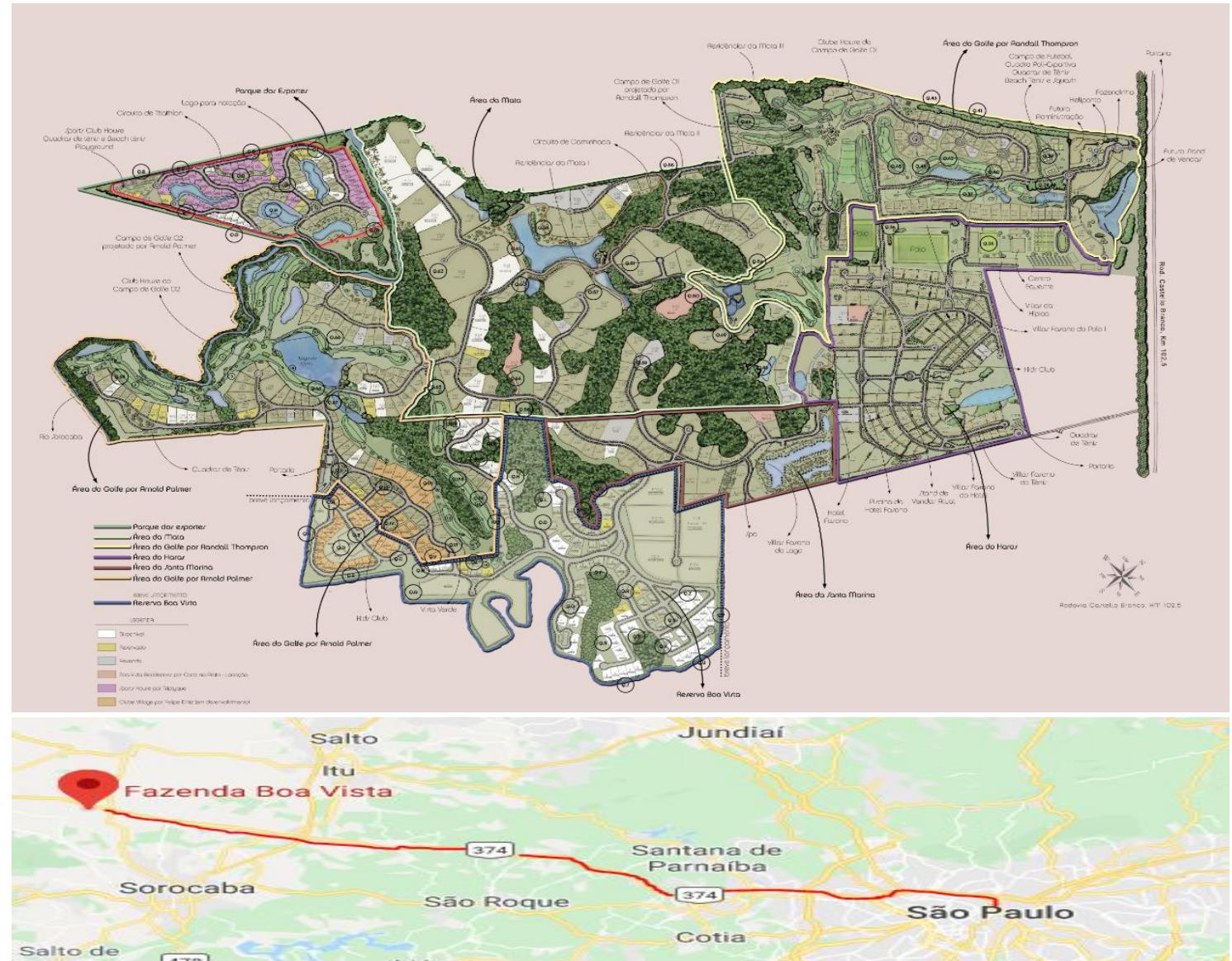


# RIO BRAVO

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

ATIVO



## Notas

<sup>1</sup> Na medida em que o Fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99.

<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% a.a. 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.

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

<sup>5</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.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



R I O B R A V O

## JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - RBBV11

Relatório Trimestral  
4º Trimestre de 2019

### **SOBRE A GESTORA**

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrupa aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

### **CONTATOS**

#### **RELAÇÃO COM INVESTIDORES**

11 3509 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

#### **OUVIDORIA**

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)