



R I O B R A V O

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

RBBV11



RELATÓRIO TRIMESTRAL
2º TRIMESTRE DE 2018

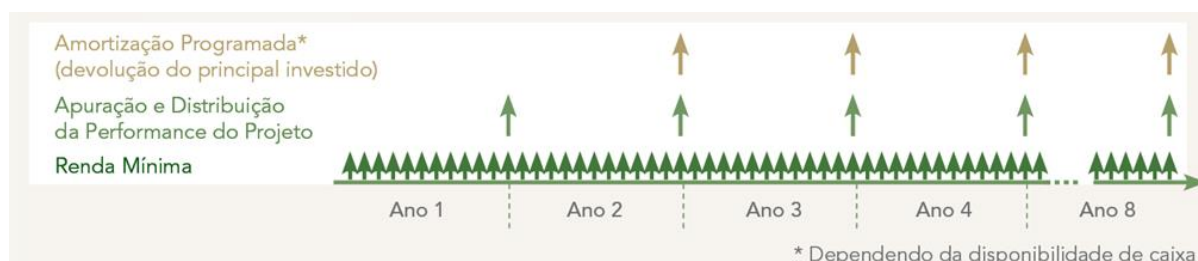
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII iniciou suas atividades no dia 17 de julho de 2013 com patrimônio líquido de R\$ 125,4 milhões. O Fundo objetiva gerar rendimento por meio de participação indireta na receita líquida a ser gerada pelo empreendimento Fazenda Boa Vista, loteamento residencial fechado de alto padrão localizado na cidade de Porto Feliz – SP e incorporado e construído pela JHSF Participações S.A. (“JHSF”).

O Empreendimento Fazenda Boa Vista teve seu lançamento no final de 2007 e, após 10 anos, possui sete fases já implantadas e em pleno funcionamento, com a infraestrutura e *amenities* prontos, e moradores usufruindo de todas estas áreas com suas residências finalizadas. Existem ainda duas fases em fase de implantação.

O Empreendimento conta com dois campos de golf profissionais, um complexo equestre, quadras de tênis, área para crianças e toda a infraestrutura do Hotel Fasano a disposição. Em 2017, foram entregues mais um conjunto de baias do complexo equestre e um Centro Ecumênico que integrará o complexo Fasano.

O início de negociação do Fundo em bolsa de valores ocorreu no dia 06 de agosto de 2013 sob o código RBBVI I. Seus rendimentos, pagos mensalmente, são isentos de imposto de renda para os investidores, desde que sejam pessoas físicas e não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo¹. Seu prazo de duração será de 8 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 7 parcelas anuais² a partir do 24º mês do seu início.



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

² O cronograma de amortização dependerá da disponibilidade de caixa do Fundo, podendo variar do inicialmente previsto: sete pagamentos anuais iguais a partir do 24º mês, inclusive.

O Fundo persegue rentabilidade de IPCA + 9,00% ao ano, que, na prática, dependerá do desempenho de vendas das unidades do empreendimento Fazenda Boa Vista.

Entretanto, a JHSF garante ao investidor, durante toda a vida do Fundo, o pagamento mensal equivalente a IPCA + 1% ao ano (“Rentabilidade Mínima”) e, caso a rentabilidade do empreendimento, subtraída dos custos operacionais do Fundo³, supere a Rentabilidade Mínima, o excedente será distribuído ao investidor por meio de uma única parcela anual, que acontecerá ao fim de cada exercício (pagamento em até 10 dias úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas de aprovação de contas de cada exercício). O Fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal e gerido pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Características do Fundo

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

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

Acompanhamento – 2º Trimestre de 2018

A seguir, apresentamos o desempenho comercial da Fazenda Boa Vista no segundo trimestre de 2018, bem como desde o início do Fundo. Apresentamos também, em decorrência deste desempenho, a rentabilidade auferida pelo projeto, bem como pelo Fundo no período.

³ Além da taxa de administração, de 0,60% ao ano, e de outros custos operacionais, há cobrança de taxa de performance de 30% caso a rentabilidade do Fundo seja entre IPCA+9,00% a.a. e IPCA+11,50% a.a., e de 80% caso a rentabilidade seja superior a IPCA+11,50% a.a.

Obras

O investimento total estimado pela JHSF para conclusão de todas as fases desde o início do projeto é de R\$ 159,7. Ao final do segundo trimestre de 2018, os investimentos a realizar montavam a R\$ 39,7 milhões (R\$ 40,6 milhões ao final do 1T18).

Ao longo do 2T18 foram efetuadas adequações de infraestrutura decorrentes de acordos comerciais nas Fases II, III e VI. A infraestrutura base da Fase IV foi concluída, inclusive o sistema viário de ligação com a Fase V, faltando ainda finalização de parte do paisagismo bem como a manutenção do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (“TCRA”). Não foram realizados novos serviços na Fase V e VIII (Vista do Lago). A implantação da fase VII e da segunda etapa da fase VIII segue avançando em linha com a demanda comercial.

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	50.482	4.518	dez/12*	91,8%
FASE IV	35.112	29.711	5.401	mai/17	84,6%
FASE V	21.790	15.788	6.002	dez/12*	72,5%
FASE VIII (Volta do Golf)	20.027	13.682	6.345	Em Processo	68,3%
FASE VII e VIII (restante)	27.795	10.382	17.413	A ser implantada	37,4%
TOTAL	159.724	120.044	39.680		75,2%

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

Fase do Empreendimento	Estágio Atual
FASES II, III e VI	Serviços de manutenção da infraestrutura e dos lagos, e adequações de infraestrutura devido acordos comerciais.
FASE IV	Ligação definitiva da CPFL. Ponte e vias ligando F4 com F5 concluídos. Em finalização: infra elétrica/hidráulica, lagos e paisagismo.
FASE V	Ligação definitiva da CPFL. Pagamento de saldos de serviços já executados e/ou retenção. Nenhum serviço novo realizado.
FASE VIII (Volta do Golf)	Ligação definitiva da CPFL. Pagamento de saldos de serviços já executados e/ou retenção. Nenhum serviço novo realizado.
FASE VII e VIII (restante)	Serviços de manutenção da infraestrutura.

Velocidade de Vendas – em m²

Durante o segundo trimestre de 2018 foi comercializado 1 (um) lote e 2 (duas) estâncias com área total de 20.417 m² e foi homologado o distrato de um lote (área de 2,875 m²). No primeiro semestre de 2018 foram vendidos 6 lotes e 2 Estâncias, em uma área total de 40,9 mil m² no período.

Desde o início do Fundo, foram vendidos, já líquidos de distratos, 91 Lotes, 9 Villas, 15 Estâncias e 2 Estâncias do Laranjal, somando 117 produtos e área total de 559,5 mil m². Esse volume, medido em área, é 72% inferior ao projetado no Business Plan original (datado de 2013) para o período. Ao final do trimestre, a Fazenda Boa Vista possuía 1,67 milhão de metros quadrados em estoque, divididos em 235 diferentes produtos, conforme a tabela abaixo. A participação do Fundo na Fazenda Boa Vista ficou em 14,46% ao final do período analisado.

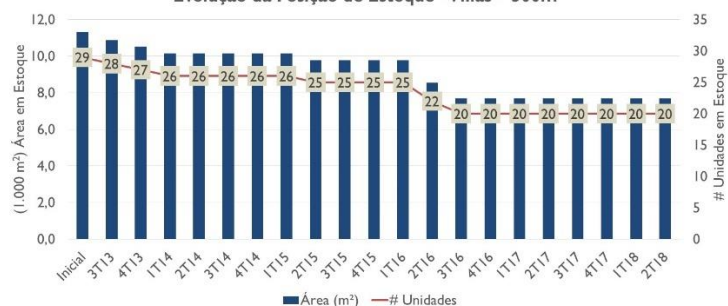
Evolução do Estoque⁴

ESTOQUE	Estoque Inicial	Vendido no 1T17	Estoque ao Final do 1T17	Vendido no 2T17	Estoque ao Final do 2T17	Vendido no 1T18	Estoque ao Final do 1T18	Vendido no 2T18	Estoque ao Final do 2T18
Villas > 300m ²	Unidades	29	0	20	0	20	0	20	0
	Área (M ²)	11.317	0	7.680	0	7.680	0	7.680	0
Lotes	Unidades	254	1	184	5	179	5	164	1
	Área (M ²)	989.495	2.924	738.013	17.825	720.188	20.516	657.411	3.090
Estâncias	Unidades	64	0	51	0	51	0	51	2
	Área (M ²)	1.106.312	0	959.919	0	959.919	0	959.919	17.328
Estâncias do Laranjal	Unidades	5	0	5	1	4	0	3	0
	Área (M ²)	124.130	0	124.130	26.905	97.224	0	67.154	0
TOTAL	Unidades	352	1	260	6	254	5	238	3
	Área (M ²)	2.231.254	2.924	1.829.742	44.730	1.785.011	20.516	1.692.164	20.417

Evolução da Posição de Estoque - Lotes



Evolução da Posição de Estoque - Villas > 300m²



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias



Evolução da Posição de Estoque - Estâncias do Laranjal



⁴ 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

2º Trimestre 2018				Acumulado		
Produto	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m ²	3,8 un.	0,0 un.	-100%	75,7 un.	9,0 un.	-88%
	1464 m ²	000 m ²		29283 m ²	3637 m ²	
Lotes	10,2 un.	1,0 un.	-92%	204,3 un.	91,0 un.	-58%
	40.301 m ²	3.090 m ²		806.011 m ²	335.174 m ²	
Estâncias	3,1 un.	2,0 un.	-66%	61,4 un.	15,0 un.	-84%
	50.895 m ²	17.328 m ²		1.017.902 m ²	163.721 m ²	
Estâncias do Laranjal	0,2 un.	0,0 un.	-100%	4,9 un.	2,0 un.	-55%
	6.313 m ²	0.000 m ²		126.266 m ²	56.975 m ²	
TOTAL	21	3	-80%	424	117	-72,0%
	99.788 m ²	20.417 m ²		1.995.767 m ²	559.507 m ²	

Por Exercício

Velocidade de Vendas (m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	199.577	47.308	-76,3%
2014	399.153	141.936	-64,4%
2015	399.153	106.615	-73,3%
2016	399.153	102.731	-74,3%
2017	399.153	119.984	-69,9%
1S18	199.577	40.934	-79,5%
Acumulado	1.995.767	559.507	-72,0%

Preço de Vendas

O preço médio de venda do produto vendido no trimestre, ficou 12,7% abaixo do preço projetado para o período. Desde o início do Fundo, o preço de vendas médio observado é 16,4% inferior ao projetado.

Preço de Vendas – Realizado x Projetado em 2013

No Trimestre

2º Trimestre 2018				Acumulado		
Produto	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m ²	R\$ 10.010	-	NA	R\$ 8.596	R\$ 7.870	-8%
Lotes	R\$ 622	R\$ 583	-6,4%	R\$ 562	R\$ 471	-16%
Estâncias	R\$ 735	R\$ 522	-29%	R\$ 631	R\$ 479	-24%
Estâncias do Lar	R\$ 391	-	NA	R\$ 353	R\$ 298	-16%
TOTAL	R\$ 722,58	R\$ 531	-26,5%	R\$ 606	R\$ 504	-16,9%

Por Exercício

Preço (R\$/m ²)	Projetado	Realizado	Realizado x Projetado
2013	621	606	-2,4%
2014	548	465	-15,0%
2015	614	547	-11,0%
2016	771	593	-23,1%
2017	499	384	-23,1%
1S18	671	535	-20,2%
Acumulado	606	504	-16,9%

Valor Geral de Vendas - VGV

Os produtos comercializados no trimestre correspondem ao VGV total de aproximadamente R\$ 11,1 milhões, 87,6% inferior ao projetado para o período. Desde o início do Fundo, o VGV vendido é de R\$ 261,0 milhões, 81,7% inferior ao projetado para o período.

Realizado x Projetado em 2013

No Trimestre

2º Trimestre 2018				Acumulado		
Produto	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado	Projetado	Vendido	Realizado x Projetado
Villas > 300m²	R\$ 14.655.352	R\$ 0	-100%	R\$ 251.712.776	R\$ 28.626.302	-89%
Lotes	R\$ 25.086.758	R\$ 1.800.000	-93%	R\$ 453.351.369	R\$ 157.852.754	-65%
Estâncias	R\$ 37.405.008	R\$ 9.037.313	-76%	R\$ 642.449.119	R\$ 78.385.130	-88%
Estâncias do Lar	R\$ 2.467.943	R\$ 0	-100%	R\$ 44.599.049	R\$ 16.983.971	-62%
TOTAL	R\$ 90.342.913	R\$ 10.837.313	-88,0%	R\$ 1.576.368.367	R\$ 281.848.157	-82,1%

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	58.292	-80,8%
2016	331.283	60.937	-81,6%
2017	347.775	46.021	-86,8%
1S18	179.667	21.895	-87,8%
Acumulado	1.576.368	281.848	-82,1%

Condições de Venda

O perfil de recebimento das vendas também afeta a rentabilidade do projeto. Quanto maior a porcentagem das vendas realizada a prazo e quanto mais longo for o financiamento destas vendas, mais longo se torna o período de recebimento do fluxo de caixa.

A taxa de juros desses contratos, bem como a previsão ou não de correção monetária das parcelas do financiamento, também afetam a rentabilidade do empreendimento. A seguir,

apresentamos a comparação do realizado durante toda a vida do Fundo, em relação ao projetado em 2013.

PROJETADO					
Estratégia de Venda					
	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal	
A Vista	4%	11%	6%	6%	
A Prazo	96%	89%	94%	94%	
Total	100%	100%	100%	100%	
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal	
Ato	25%	30%	20%	20%	
Mensais	75%	70%	80%	80%	
Meses de Parcelamento	23	21	24	24	

REALIZADO					
Estratégia de Venda					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
À VISTA	-	35%	25%	18%	0%
À PRAZO	-	65%	75%	82%	100%
Total	-	100%	100%	100%	100%
Condições - Vendas à Prazo					
	Villa	Villa L	Lote	Estância	Estância do Laranjal
Ato	-	34%	21%	20%	29%
Mensais	-	66%	79%	80%	71%
Meses Parcelamento	-	24	30	50	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 3,20% a.a., igual à taxa de juros prevista originalmente em 2013.

Taxa de Juros Média (a.a.)

PROJETADO	3,20%
REALIZADO	3,20%

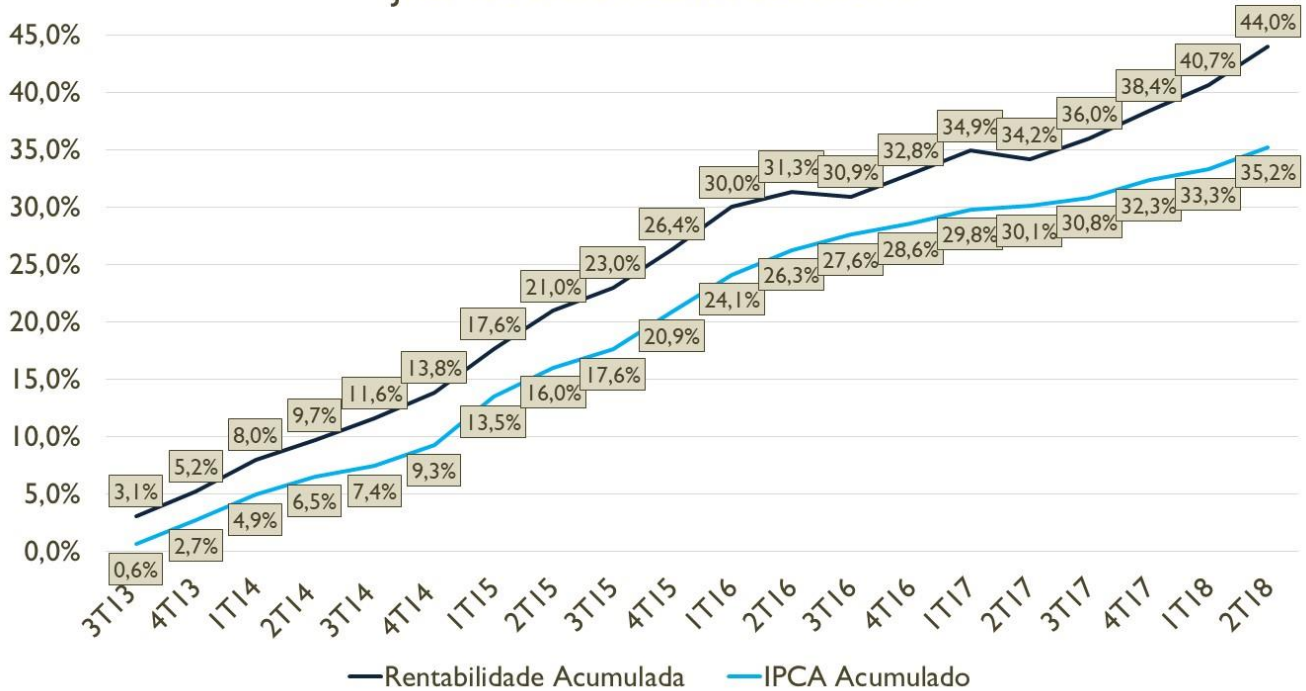
Rentabilidade

Com base no desempenho de vendas e na modelagem financeira do projeto, no segundo trimestre de 2018, o projeto rendeu nominalmente para o Fundo, já líquido dos custos, 2,38%. Da mesma forma, desde seu início, o projeto acumula para o Fundo rentabilidade nominal de 44,01%, também já líquida de custos. Em termos reais (descontada a variação do IPCA) a rentabilidade no

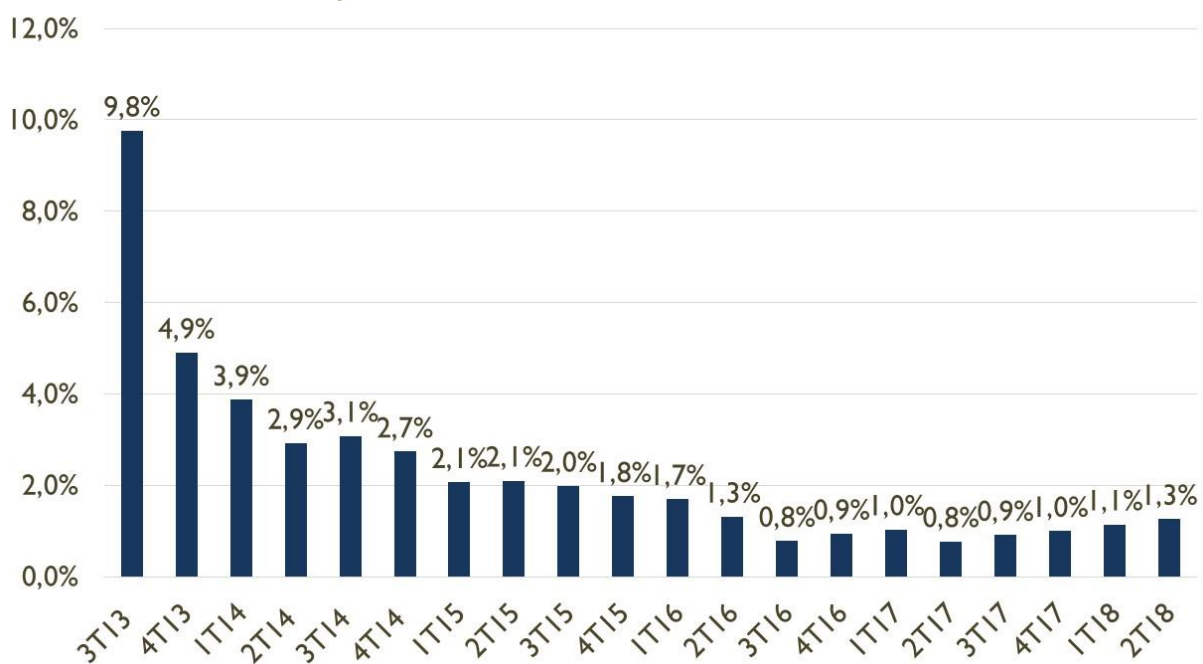


trimestre equivale a 0,89% e, desde sua emissão, a 6,49%. Desde seu início, e até o final do trimestre, a TIR nominal do fundo monta a 7,55% a.a., enquanto a TIR real monta a 1,09% a.a..

Rentabilidade Acumulada
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista FII



TIR Real Acumulada
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista FII

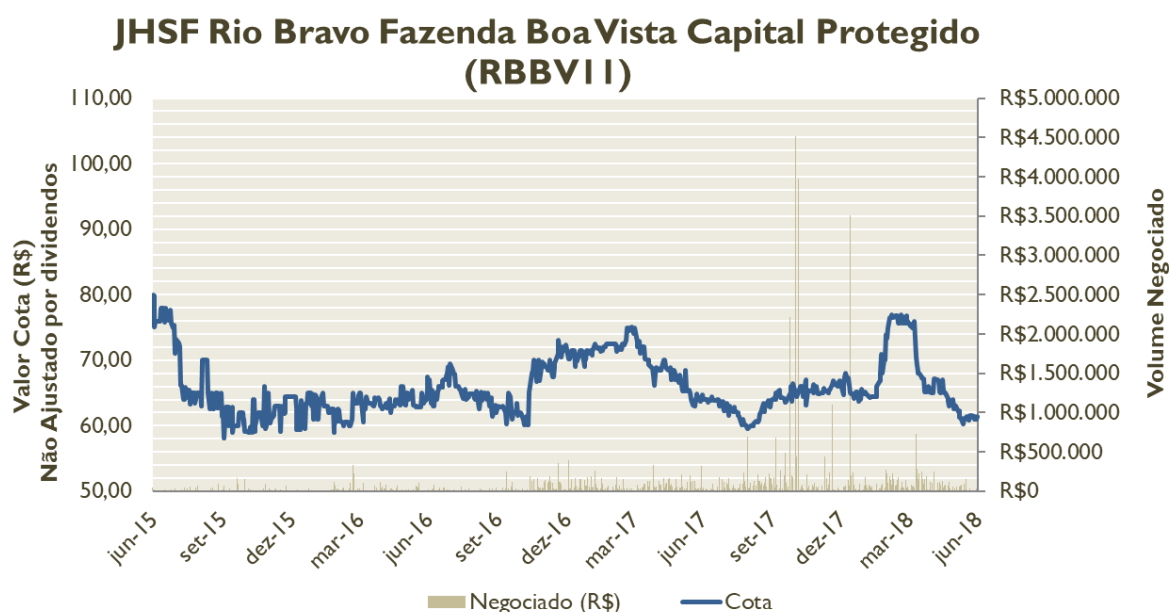


Considerando a aquisição das cotas do Fundo na emissão primária, ao valor de R\$ 100,00/cota, a TIR nominal auferida pelo investidor até o final do trimestre em análise, levando em conta as distribuições de rendimentos até então realizadas a título de Rentabilidade Mínima e Pagamento Anual, é de 7,94% ao ano. Em termos reais, a TIR acumulada é de $IPCA + 1,34\%$, superior à indicada pela modelagem financeira do projeto (TIR nominal de 7,55% a.a. e real de $IPCA + 1,09\%$ a.a., conforme anteriormente indicado).

Mercado Secundário - Bolsa de Valores

Durante o segundo trimestre de 2018, a cota do Fundo em bolsa (RBBV11), sem considerar o pagamento de rendimentos, apresentou desvalorização de 19,2%, encerrando o 2T18 em R\$ 61,39. Considerando o pagamento de rendimentos, a variação foi de -18,2 %.

A cota foi negociada em quase todos os pregões durante o trimestre, com volume médio de negociação de R\$ 85,4 mil.



Resumo Operacional

Mês	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18
Patrimônio (R\$)	125.978.793	125.788.156	125.853.284	125.543.258	125.686.592	125.929.986
Cota Patrimonial (R\$/cota)	100,45	100,30	100,35	100,10	100,22	100,41
Saldo a Amortizar	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor de Mercado (R\$)	81.771.493	92.682.720	95.316.464	81.545.743	79.263.165	76.993.128
Cotação Bolsa (R\$/cota)	65,20	73,90	76,00	65,02	63,20	61,39
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	64,9%	73,7%	75,7%	65,0%	63,1%	61,1%
Amortização (R\$/ cota)	-	-	-	-	-	-
Rendimentos (R\$/cota)	0,53	0,36	0,40	0,17	0,30	0,48
Pagamento Total ao Cotista	0,53	0,36	0,40	0,17	0,30	0,48
Mês	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18
Rendimentos - Rentabilidade Mínima (R\$/cota)	0,53	0,36	0,40	0,17	0,30	0,48
Rendimentos - Pagamento Anual (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos Total (R\$/cota)	0,53	0,36	0,40	0,17	0,30	0,48
Dividend Yield - sobre cota da emissão	6,33%	4,34%	4,84%	2,08%	3,64%	5,80%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota da emissão	3,75%	3,66%	3,64%	3,49%	3,57%	3,66%
Dividend Yield - sobre cota em bolsa	9,70%	5,87%	6,37%	3,19%	5,76%	9,45%
Dividend Yield (LTM) - sobre cota em bolsa	5,75%	4,95%	4,79%	5,37%	5,65%	5,96%

Fluxo de Caixa (não auditado)

Mês	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18
Ativo						
Aporte/ Dividendos SPE Holding	737.000	550.000	619.000	318.000	444.000	703.000
Over	865	1.275	791	912	458	583
Ir sobre Over	0	0	0	0	0	0
Variação do Caixa Gerada pelo Ativo	737.865	551.275	619.791	318.912	444.458	703.583
Passivo						
Integralização/Cancelamento de Cotas	0	0	0	0	0	0
Txa. Administração	- 59.722	- 65.694	- 53.750	- 62.708	- 62.708	- 62.708
Txa. Custódia	- 8.770	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.970	- 8.970
Txa. Consultor	- 1.999	- 2.200	- 1.797	- 2.098	- 2.092	-
CVM	- 6.015	-	-	- 6.015	-	-
Txa. Escrituração	- 102	- 4.745	-	- 21.829	- 6.043	- 8.136
Despesas Iniciais do Fundo	-	-	-	-	-	-
Outros	- 20	- 9.197	- 25.494	- 25.427	- 19	- 31
Pagamento de Rendimentos	- 447.889	- 659.187	- 452.015	- 504.450	- 216.454	- 373.983
Pagamento de Ir sobre Rendimentos	- 2.468	- 1.998	- 955	- 1.144	- 429	- 2.926
Variação do Caixa Gerada pelo Passivo	- 526.985	- 751.991	- 542.981	- 632.641	- 296.715	- 456.755
Variação de Caixa no Período	210.880	-200.717	76.811	-313.729	147.743	246.828
Caixa no Início do Período	539.776	750.656	549.939	626.750	313.021	460.764
Caixa ao Final do Período	750.656	549.939	626.750	313.021	460.764	707.591



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 2018. Todas as informações dessa seção são de responsabilidade da JHSF.

Todas as informações a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$), com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nesse release não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam das Informações Trimestrais (ITR) da JHSF. Todas as informações nesse release foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando com isso arredondamentos podendo divergir imaterialmente nos cálculos. As margens apresentadas foram calculadas sobre a Receita Líquida, exceto quando indicado de outra forma. Todas as siglas aqui utilizadas constam do Glossário, apresentado na última página do release da JHSF, disponível no endereço <http://ri.jhsf.com.br>.

DESTAQUES DO 2T18

Consolidado

- Aumento de 17,6% na Receita Líquida e 12% do Resultado Bruto (2T18 vs. 2T17);
- Redução de 29,3% nas Despesas Operacionais;
- EBITDA Consolidado Recorrente atingiu R\$ 45,9 milhões, melhora de 61,1% em relação ao 2T17;
- Melhora de 10,1 pontos percentuais na Margem EBITDA, versus o 2T17;
- Resultado Líquido de R\$ 6,4 milhões, aumento de 77,4% em relação ao 2T17;
- Crescimento de 180 *basis points* na Margem Líquida, versus o 2T17.

Shoppings

- Crescimento das **Vendas dos Lojistas** de 5,4%, com destaque para o Shopping Ponta Negra;
- Crescimento de todos indicadores operacionais de vendas: **SSS +0,3%**, **SAS +0,9%**, **SSR +4,8%** e **SAR +4,4%**;
- Crescimento de 140 *basis points* da **Taxa de Ocupação**, que alcançou 95,0% (93,7% no 2T17);
- Redução do **Custo de Ocupação** em 20 *basis points*, para 10,1% (10,3% no 2T17).



Resultado Consolidado

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	2T18	2T17	Var %
Receita Bruta	135,4	116,5	16,2%
Impostos sobre a Receita	(12,7)	(12,1)	4,7%
Receita Líquida	122,7	104,3	17,6%
CPSV	(65,8)	(53,6)	22,8%
Resultado Bruto	56,8	50,7	12,0%
Margem (% da Receita Líquida)	46,3%	48,6%	-2,3 p.p.
Despesas Operacionais	(24,1)	(34,0)	-29,3%
Despesas com Vendas	(2,0)	(3,2)	-36,1%
Despesas Administrativas	(20,5)	(19,8)	3,5%
Outros Resultado Operacionais	(1,6)	(11,1)	-85,8%
Valor Justo das PPIs	18,1	54,4	-66,7%
Resultado Operacional	50,9	71,1	-28,4%
Depreciação e Amortização	4,3	3,9	8,8%
EBITDA	55,2	75,0	-26,5%
PPI	(18,1)	(54,4)	-66,7%
Eventos não recorrentes	8,9	7,9	12,9%
EBITDA Ajustado	45,9	28,5	61,1%
Margem (% da Receita Líquida)	37,4%	27,3%	10,1 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(31,0)	(44,4)	-30,2%
Imposto de Renda e CSLL	(13,4)	(23,0)	-41,8%
Resultado Líquido	6,4	3,6	77,4%
Margem (% da Receita Líquida)	5,3%	3,5%	1,8 p.p.

Resultado por Negócio

Resultado de 2T18 (R\$ milhões)	Renda Recorrente	Hotéis e Restaurantes	Incorporação	Holding	Consolidado
Receita Bruta	54,3	48,3	32,8		135,4
Impostos sobre a Receita	(7,1)	(4,4)	(1,2)		(12,7)
Receita Líquida	47,2	43,8	31,6		122,7
CPSV	(13,0)	(37,8)	(15,1)		(65,8)
Resultado Bruto	34,2	6,1	16,6		56,8
Margem (% da Receita Líquida)	72%	14%	52%		46%
Despesas Operacionais	(9,9)	(5,4)	(2,3)	(6,5)	(24,1)
Despesas com Vendas	(0,7)	0,0	(1,3)	(0,0)	(2,0)
Despesas Administrativas	(6,5)	(5,7)	(2,0)	(6,3)	(20,5)
Outros Resultados Operacionais	(2,7)	0,3	1,0	(0,1)	(1,6)
Apreciação das PPIs	18,1	-	-	-	18,1
Resultado Operacional	42,4	0,6	14,3	(6,5)	50,9
Depreciação e Amortização	1,3	1,5	0,3	1,2	4,3
EBITDA	43,8	2,1	14,6	(5,3)	55,2
Eventos não recorrentes (ajustes)	6,1	-	2,0	0,8	8,9
EBITDA Ajustado	31,7	2,1	16,6	(4,5)	45,9
Margem (% da Receita Líquida)	67%	5%	52%	-	37%
Resultado Financeiro Líquido					(31,0)
Imposto de Renda e CSLL					(13,4)
Resultado Líquido					6,4
Margem (% da Receita Líquida)					5%

Comentários da Administração da JHSF ⁵

Estratégia da Companhia

A administração da JHSF 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 JHSF 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.

Aditamento à Carta de Intenções Vinculante para Aquisição de Ativos

No dia 01 de agosto, a JHSF divulgou a assinatura de aditivo ao Memorando de Intenções datado de 02 de maio de 2018 que trata da aquisição pelo XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - II ("XP Malls") de participações minoritárias em ativos da JHSF Malls.

Foram superadas determinadas condições precedentes da transação, tornando-se ela vinculante e não mais sujeita às cláusulas de natureza de Alteração Material de Condições de Mercado e de Market Flex. Dentre as condições superadas estão (i) o não exercício por parte dos demais condôminos do direito de preferência relativo aos ativos envolvidos na transação; (ii) a conclusão da diligência financeira e operacional; (iii) definição dos termos da participação do XP Malls nas expansões

⁵ Aviso: A administração da JHSF Participações S.A. ("JHSF" ou "Companhia"), faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da administração da JHSF e informações a que a JHSF 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 poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou estimados pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que determinarão estes resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da administração da Companhia.

futuras dos ativos objeto da transação; (iv) a definição do preço, o qual ficou estabelecido em R\$641,5 milhões, não estando mais sujeito a ajuste.

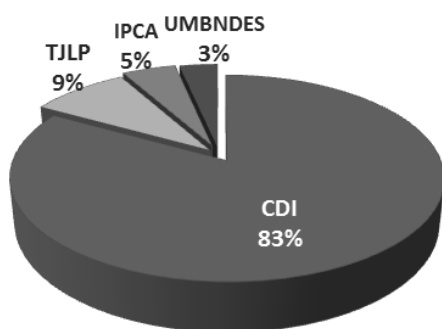
Conforme divulgado ao mercado pelo XP Malls, ocorreu o protocolo do cancelamento da oferta pública conforme a Instrução CVM 400. Será realizada nova oferta de cotas para captação de recursos para conclusão da transação, nos termos da Instrução CVM nº 476 (oferta com esforços restritos), no volume de até R\$450 milhões, que será distribuída pela XP Investimentos na qualidade de coordenadora líder, em regime de garantia firme para o montante de R\$ 50 milhões, com melhores esforços de colocação para o montante restante (“Oferta 476”), sendo certo que a JHSF Malls manifestou interesse em integralizar volume de até R\$150 milhões além da garantia firme da XP investimentos. A diferença para o valor de venda estabelecido de R\$ 641,5 milhões será adquirida a prazo e o referido fluxo securitizado (no volume de até R\$300 milhões).

Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

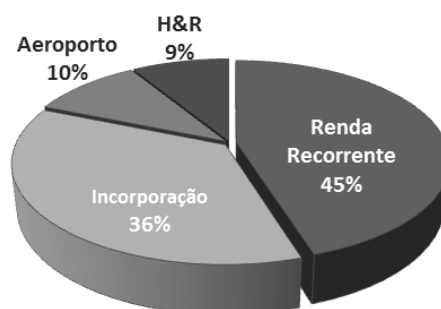
Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	jun/18	jun/17	Var. R\$ milhões	Var. %
Dívida Bruta	(1.390,7)	(1.287,0)	(103,7)	8%
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	33,0	63,3	(30,3)	-48%
Contas a Receber ("on balance")	235,2	331,4	(96,2)	-29%
Dívida Líquida	(1.122,5)	(892,3)	(230,2)	26%
Prazo Médio da Dívida a Vencer (em anos)	4,6	4,2	0,5	11%
Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)	9,8%	13,5%	-3,7 p.p.	-27%

Dívida Consolidada: O endividamento da companhia apresenta perfil de longo prazo, com 89% a vencer em prazo superior a 12 meses (*duration* de 4,6 anos). A JHSF encerrou o trimestre com custo nominal médio anualizado de 9,8% (13,5% em junho 2017). O prazo médio da dívida a vencer foi para 4,6 anos (4,2 no 2T17), positivamente impactado pela repactuação do endividamento da Companhia feita ao final de 2017, por meio da qual foi ampliado o período de carência de principal.

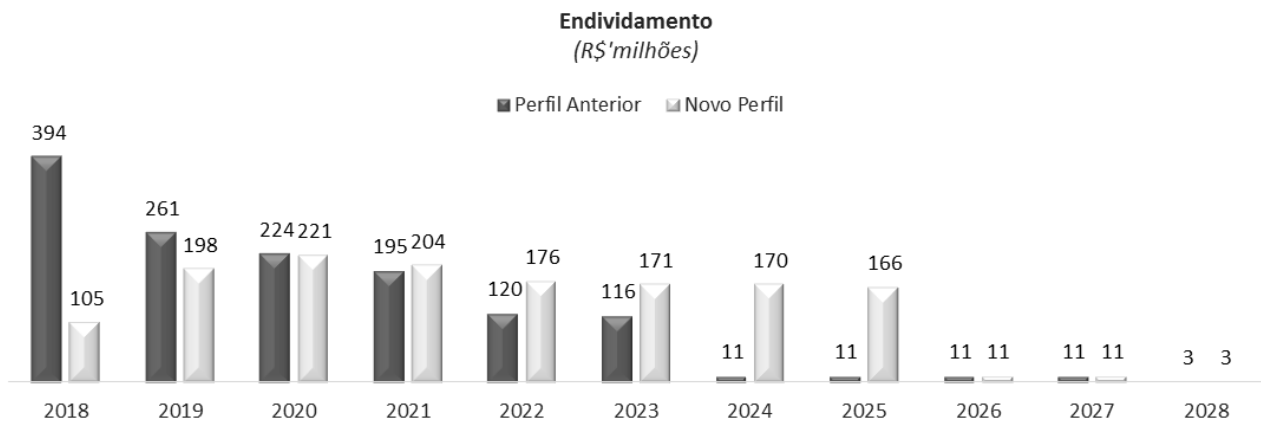
Indexadores da Dívida Consolidada (base Junho 18)



Composição da Dívida Consolidada (alocação gerencial)



Cronograma de Amortização da Dívida Consolidada*



* Duration de 4,6 anos.

