



# JHSF

## 1T23

DIVULGAÇÃO DE  
RESULTADOS

Receita Bruta  
Consolidada  
**R\$ 384,7 mm**

Vendas  
Incorporação  
**R\$ 239,1 mm**

Resultado Bruto  
Consolidado  
**R\$ 195,0 mm**

Vendas  
Shoppings **+14,7%** **SSR**  
**+11,3%**

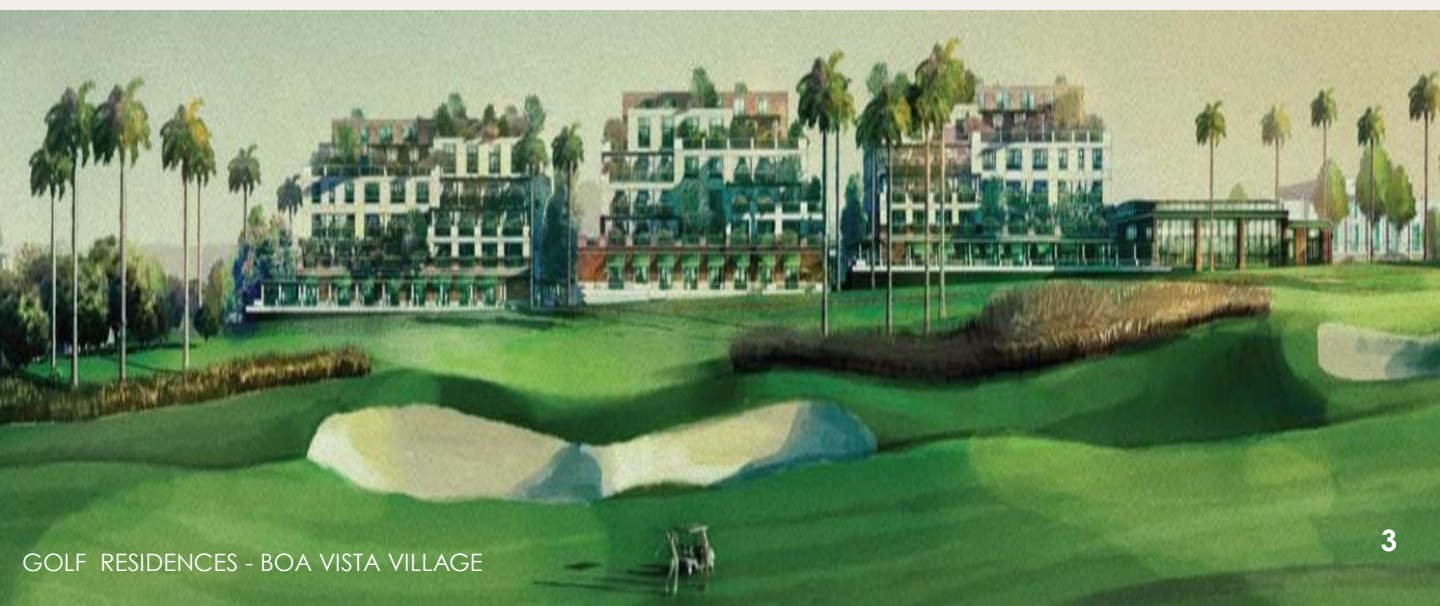
Ebitda Ajustado  
Consolidado  
**R\$ 140,4 mm**

Diária Média *Couvert Médio*  
Hospitalidade **Gastronomia**  
**+8,8%** **+13,0%**

Dividendos  
Declarados  
**R\$ 97,5 mm**

Movimentos *Litros*  
Aeroporto **Abastecidos**  
**+48,4%** **Aeroporto**  
**+28,1%**

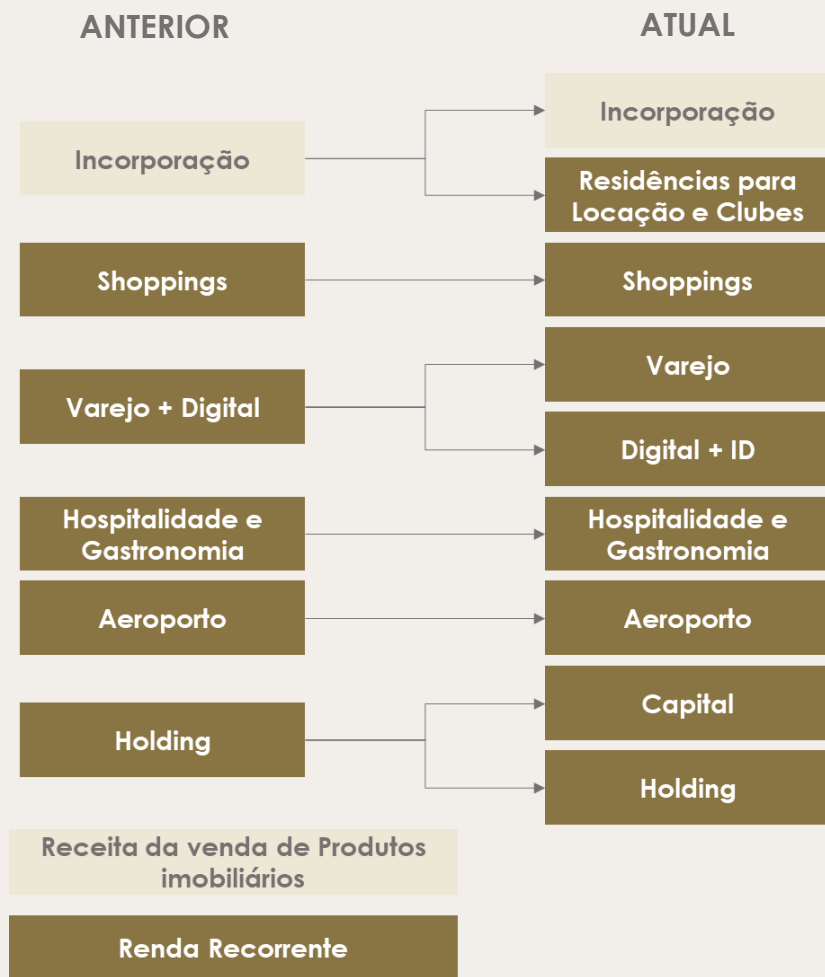
A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre de 2023 (1T23). Todas as informações a seguir, relativas ao **1T23**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$), com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária e as normas contábeis vigentes. 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 nas Informações Trimestrais (ITR). Todas as informações neste release foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando arredondamentos que podem 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 deste release.



A **JHSF** é uma empresa líder no setor de alta renda, com atividades em desenvolvimento e administração de projetos multiuso únicos, inovadores e com alta percepção de valor por parte dos clientes.

A partir do 1T23, reorganizamos as linhas de negócios da Companhia de acordo com o atual plano de negócios de longo prazo (**Plano de Negócios**).

Por essa razão, passaremos a demonstrar nossas análises gerenciais, segmento a segmento, contemplando a Demonstração do Resultado, a Demonstração do Fluxo de Caixa e o Balanço Patrimonial, abertos entre os seguintes segmentos:



<sup>1</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.



Nosso **Plano de Negócios** delinea o foco das operações e de alocação de capital para a Companhia nos próximos 5 anos e visa incrementar a participação das operações recorrentes (Receitas Recorrentes) juntamente com a evolução das negócios de incorporação imobiliária (Incorporação).

As oportunidades consideradas no **Plano de Negócios** representam o desenvolvimento de parte dos projetos que a Companhia detém e são, essencialmente, em terrenos que a JHSF já é proprietária e, quase todos, em locais onde temos projetos já desenvolvidos e com performance operacional positiva, o que nos faz acreditar que sustentam o ciclo de crescimento projetado.

Na elaboração do **Plano de Negócios**, foi considerada a premissa de que a geração operacional de caixa de cada unidade de negócio (Fluxo de Caixa Operacional), somada a posição inicial de Caixa alocado àquela unidade de negócio, seja maior ou igual (i) aos Compromissos Financeiros assumidos (Fluxo de Caixa Financeiro), (ii) ao Plano de Investimentos Programado (Fluxo de Caixa dos Investimentos), e (iii) contempla a distribuição de dividendos de cada um dos segmentos de negócios para a Holding e desta para nossos acionistas (Fluxo de Caixa dos Acionistas), respeitando os compromissos da Administração com seus stakeholders.

Cabe destacar que a Companhia tem investimentos de capital programados para incorrer nos próximos 5 anos, que destacaremos adiante nesse release em cada unidade de negócio, os quais projetam taxas internas de retorno atrativas e são investimentos discricionários, o que outorga à Administração importante espaço de gestão para acomodar flutuações eventualmente observadas nas premissas do **Plano de Negócios** ou do planejamento das fontes de financiamento.

1T23	Incorporação	Residências para Locação e Clubes	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Varejo	Digital + ID	Capital	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>171,8</b>	<b>3,7</b>	<b>57,2</b>	<b>86,5</b>	<b>24,1</b>	<b>35,2</b>	<b>6,3</b>	-	-	<b>384,7</b>
Impostos sobre a Receita	(6,3)	(0,1)	(7,5)	(4,4)	(1,7)	(9,2)	(0,7)	-	-	(29,9)
<b>Receita Líquida</b>	<b>165,5</b>	<b>3,6</b>	<b>49,7</b>	<b>82,1</b>	<b>22,4</b>	<b>26,0</b>	<b>5,5</b>	-	-	<b>354,8</b>
CPSV	(60,9)	(0,1)	(14,6)	(56,8)	(13,4)	(13,8)	(0,3)	-	-	(159,8)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>104,6</b>	<b>3,5</b>	<b>35,1</b>	<b>25,2</b>	<b>9,1</b>	<b>12,2</b>	<b>5,3</b>	-	-	<b>195,0</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>63,2%</b>	<b>98,5%</b>	<b>70,6%</b>	<b>30,7%</b>	<b>40,4%</b>	<b>47,1%</b>	<b>95,4%</b>	-	-	<b>55,0%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(22,4)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(17,2)</b>	<b>(94,6)</b>
Despesas com Vendas	(8,5)	-	(0,2)	(0,7)	(0,1)	(0,7)	(1,1)	(0,1)	(1,3)	(12,8)
Despesas Administrativas	(6,9)	(0,2)	(7,4)	(20,8)	(3,5)	(14,9)	(5,0)	(2,6)	(15,4)	(76,6)
Outros Resultados Operacionais	(6,9)	(0,1)	(1,9)	1,8	3,2	(0,7)	(0,1)	-	(0,4)	(5,2)
<b>Apreciação das PPIs</b>	-	<b>0,4</b>	<b>89,7</b>	-	<b>(0,1)</b>	-	-	-	-	<b>89,9</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>82,18</b>	<b>3,6</b>	<b>115,2</b>	<b>5,6</b>	<b>8,6</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(17,2)</b>	<b>190,4</b>
Depreciação e Amortização	1,3	-	(0,6)	12,9	3,6	2,4	0,7	-	1,3	21,6
<b>EBITDA</b>	<b>83,4</b>	<b>3,6</b>	<b>114,7</b>	<b>18,5</b>	<b>12,2</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(15,9)</b>	<b>212,0</b>
PPI	-	(0,4)	(89,7)	-	0,1	-	-	-	-	(89,9)
Eventos não recorrentes	-	-	0,4	1,8	0,9	0,3	-	-	2,1	5,5
Eventos não caixa	6,3	0,1	6,3	-	0,2	-	-	-	-	12,9
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>89,8</b>	<b>3,4</b>	<b>31,7</b>	<b>20,3</b>	<b>13,4</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(13,9)</b>	<b>140,4</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>54,2%</b>	<b>93,0%</b>	<b>63,9%</b>	<b>24,7%</b>	<b>59,6%</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-3,4%</b>	-	-	<b>39,6%</b>
Resultado Financeiro Líquido	(13,04)	(0,0)	(26,7)	(10,7)	(6,9)	(1,0)	0,7	(0,0)	(5,3)	(63,1)
Imposto de Renda e CSLL	(4,8)	(0,2)	(35,5)	-	0,0	-	-	-	-	(40,4)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>64,4</b>	<b>3,4</b>	<b>53,0</b>	<b>(5,2)</b>	<b>1,7</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(22,5)</b>	<b>86,9</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>38,9%</b>	<b>94,2%</b>	<b>106,7%</b>	<b>-6,3%</b>	<b>7,7%</b>	<b>-19,4%</b>	<b>-4,8%</b>	-	-	<b>24,5%</b>

**JHSF**

INCORPORAÇÃO

**1T23**



## ESTRATÉGIA

Nossa estratégia é lançar seletivamente nossos projetos residenciais de alto padrão, em linha com o histórico da Companhia, em terrenos que já fazem parte do nosso landbank e que são, quase que na sua totalidade, vizinhos ou em regiões que já atuamos há décadas, ampliando, significativamente, o conhecimento das demandas de mercado, preço de venda e custos de construção.

De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do landbank total da JHSF é de cerca de **R\$ 40 bilhões**.

Não antecipamos movimentos significativos de aquisição de novos terrenos, nem CEPACS, para o desenvolvimento do Plano de Negócios, após termos investido cerca de **R\$ 800 milhões** entre 2019 e a presente data, entre terrenos e CEPACS.

## DESEMPENHO NO TRIMESTRE

Seguimos com as vendas dos projetos, lotes ou imóveis construídos, localizados nas regiões estratégicas que a Companhia mantém em seu landbank, destacadamente no **(i) Complexo Boa Vista**, onde foram comercializados os estoques da **Fazenda Boa Vista**, **Boa Vista Village** e do **Boa Vista Estates**, **(ii) no Complexo Cidade Jardim**, foram vendidas unidades do Reserva Cidade Jardim, **Fasano Cidade Jardim** e **Memberships do São Paulo Surf Club**, primeiro clube para a prática de surf da cidade de São Paulo.



Na parte operacional, demos continuidade na construção e entrega de casas na **Fazenda Boa Vista**, apartamentos do **Boa Vista Village** (apartamentos da fase “Surf Lodge”, primeira fase do projeto). Além disso, iniciaram-se as obras de infraestrutura e paisagismo do **Boa Vista Estates** e as obras do **São Paulo Surf Club**.

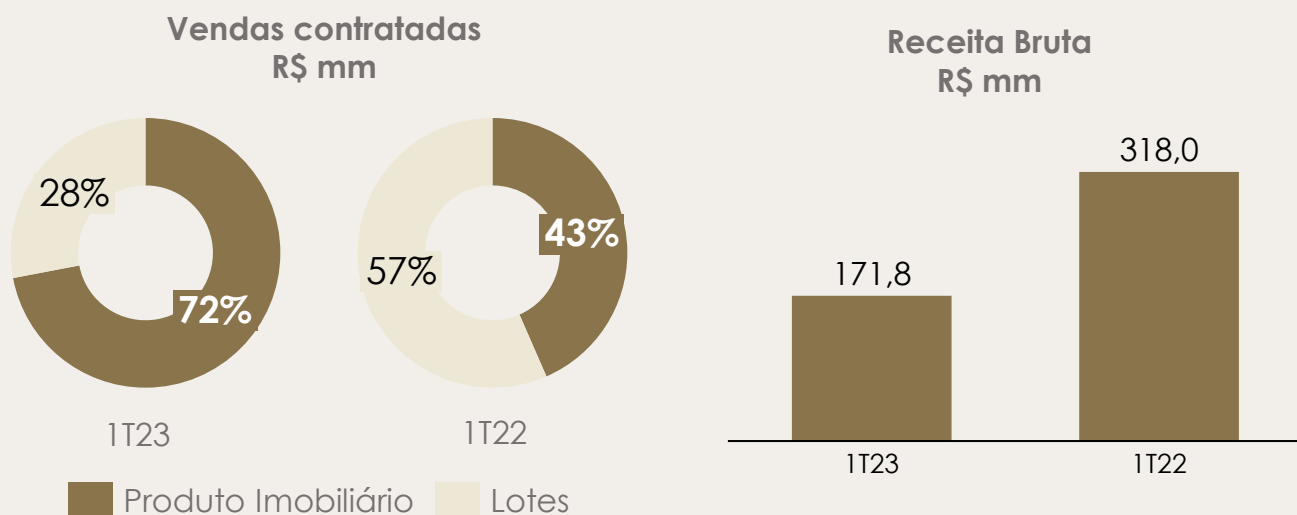
Notamos efeitos de sazonalidade ao longo 1T23, decorrente do aumento das viagens dos clientes. A partir de meados de fevereiro, porém, o ritmo comercial intensificou-se, finalizando o trimestre com vendas contratadas de **R\$ 239,1 milhões, com geração de caixa operacional de R\$ 191,8 milhões.**

A seguir apresentamos a abertura das vendas contratadas por projeto:

<b>Vendas Contratadas (R\$ milhões)</b>	<b>1T23</b>	<b>1T22</b>	<b>Var.</b>
Reserva Cidade Jardim e outros	96,8	9,1	962,2%
Boa Vista Village	60,9	148,5	-59,0%
Fazenda Boa Vista	36,8	8,3	345,5%
Boa Vista Estates	30,5	117,7	-74,1%
Fasano Cidade Jardim	14,0	38,1	-63,3%
<b>Total</b>	<b>239,1</b>	<b>321,6</b>	<b>-25,7%</b>

Assim como temos observado nos trimestres anteriores, o mix de produtos vendidos no 1T23 difere do mix de produtos do 1T22, com aumento da proporção de vendas em imóveis construídos, impactando o reconhecimento contábil da receita, que é feito por meio do “PoC”, (metodologia que reconhece receitas e gastos de acordo com o custo incorrido dos projetos – de forma distinta de lotes, que geralmente têm 100% de receita reconhecida no ato da venda).

Abaixo é demonstrada a composição do mix de produtos vendidos e a Receita Bruta do segmento. No trimestre, houve redução da Receita dado a maior concentração de vendas de produtos imobiliários, somado ao menor nível de vendas contratadas em relação ao 1T22.



**PRO-AM do 68º JHSF Aberto do Brasil**

Em março, ocorreu o **PRO-AM do 68º JHSF Aberto do Brasil** organizado pela Confederação Brasileira de Golfe e pela PGA Tour Latinoamérica, em parceria com a JHSF. O torneio aconteceu pela quarta vez na **Fazenda Boa Vista**, no campo de golfe assinado por **Randall Thompson**. O evento reuniu jogadores profissionais, amadores e convidados para um jogo comemorativo exclusivo do esporte.



Resultado (R\$ milhões)	Incorporação		
	1T23	1T22	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>171,8</b>	<b>318,0</b>	<b>-46,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(6,3)	(11,4)	-44,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>165,5</b>	<b>306,6</b>	<b>-46,0%</b>
CPSV	(60,9)	(84,5)	-27,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>104,6</b>	<b>222,1</b>	<b>-52,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>63,2%</b>	<b>72,4%</b>	<b>-9,3 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(22,4)</b>	<b>(20,5)</b>	<b>9,4%</b>
Despesas com Vendas	(8,5)	(9,2)	-7,7%
Despesas Administrativas	(6,9)	(5,8)	19,8%
Outros Resultados Operacionais	(6,9)	(5,5)	27,4%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>82,2</b>	<b>201,7</b>	<b>-59,2%</b>
Depreciação e Amortização	1,3	(0,5)	-354,9%
<b>EBITDA</b>	<b>83,4</b>	<b>201,2</b>	<b>-58,5%</b>
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	6,3	5,3	19,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>89,8</b>	<b>206,4</b>	<b>-56,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>54,2%</b>	<b>67,3%</b>	<b>-13,1 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(13,0)	16,5	-178,9%
Imposto de Renda e CSLL	(4,8)	(11,0)	-56,8%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>64,4</b>	<b>207,1</b>	<b>-68,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>38,9%</b>	<b>67,6%</b>	<b>-28,7 p.p.</b>

A redução da **Receita** é explicada pelo **(i)** menor nível de vendas contratadas no trimestre; e **(ii)** a diferença no mix de produtos vendidos em relação ao 1T22, concentrando mais produtos imobiliários com receita reconhecida de acordo com “Poc” (Percentage of Completion).

O saldo da **Receita a Performar** ao final do 1T23, decorrente da adoção do método de contabilização “PoC”, de **R\$ 605,2 milhões**, será reconhecido nos próximos períodos de acordo com a evolução das obras.



O **Custo** do segmento de Incorporação apresentou diminuição devido ao PoC quando comparado aos níveis do 1T22. Os custos das obras das casas da **Fazenda Boa Vista**, assim como os apartamentos do **SurfLodge** e **Golf Residences**, foram 100% apropriados ao Custo. Toda a receita proveniente das vendas desses projetos também foi apropriada no 1T23.

As **Despesas** cresceram, essencialmente, pelo aumento dos gastos com “Pessoal”, devido ao reforço no quadro de colaboradores para acompanhamento das obras em execução e novos projetos, em adição as provisões (sem efeito caixa), consolidados em Outros Resultados Operacionais.

A diminuição do **Resultado Financeiro** ocorreu por conta da redução da atualização monetária da carteira de recebíveis performada devido a queda dos indexadores atrelados a inflação (IPCA, IGPM, entre outros).

A diminuição da linha de **Imposto de Renda e CSLL**, deu-se, principalmente pela redução do Resultado Operacional.

Fluxo de Caixa 31.03.2023  
Método Indireto (R\$ mil)

Incorporação

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social 69.140

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível 1.976

Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures -

Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros -

Resultado de equivalência patrimonial -

Variação do valor justo das propriedades para investimentos -

Demais ajustes (6.695)

**64.421**

**Variação nos ativos e passivos**

Contas a receber 148.189

Imóveis a comercializar (81.659)

Adiantamento de clientes e distratos a pagar 56.730

Demais ativos e passivos 4.116

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

**191.798**

Imposto de renda e contribuição social pagos (11.390)

Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos (35.362)

**Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais** **145.046**

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações) -

Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento 1.515

**Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento** **1.515**

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria -

Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures -

Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal -

Dividendos pagos -

**Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento** **-**

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

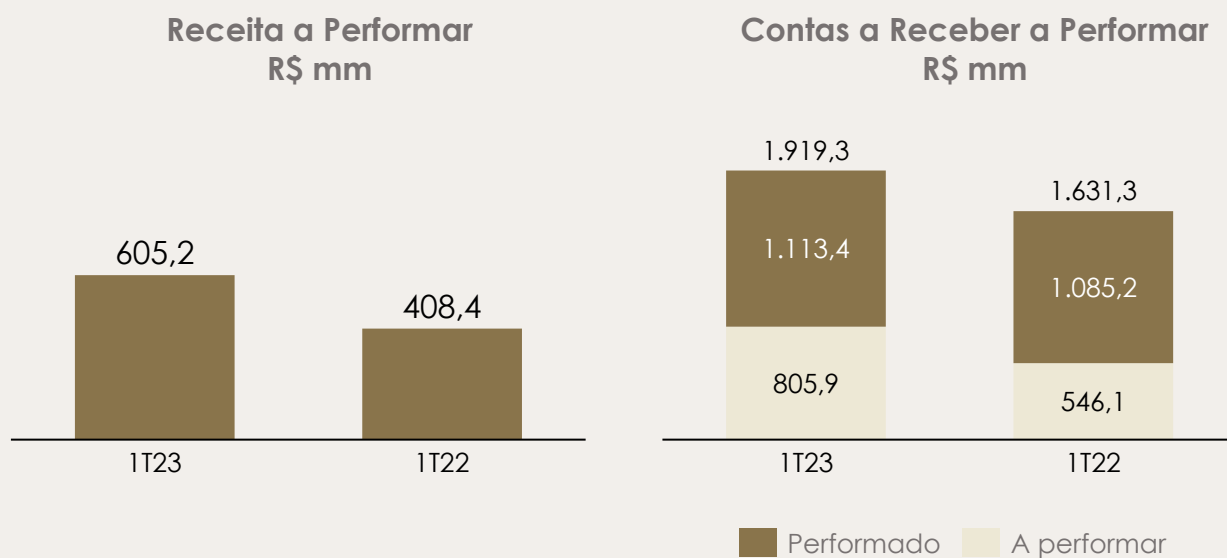
**146.561**

No início do período 29.924

No fim do período 176.485

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Incorporação
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	-
Contas a receber	1.113.446
Landbank e Estoques	2.229.187
PPI (=)	-
Custo Contábil (+)	-
PPI - valor justo (+)	-
PPI em Operação (+)	-
PPI Pré-Operacionais (+)	-
Imobilizado e Intangível	264.566
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	59.733
<b>Total do ativo</b>	<b>3.666.933</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento	1.017.533
Curto prazo	3.471
Longo prazo	1.014.062
Fornecedores	54.835
Usufruto (Longo Prazo)	-
Tributos e Encargos	158.667
Curto prazo	134.531
Longo prazo	24.135
Adiantamento para Obras	197.916
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	156.717
<b>Total do passivo</b>	<b>1.585.668</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>2.081.265</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>3.666.933</b>

A contrapartida do menor reconhecimento de Receita é o aumento do saldo da **Receita a Performar** e do **Contas a Receber a Performar** do segmento, conforme demonstra o gráfico abaixo:

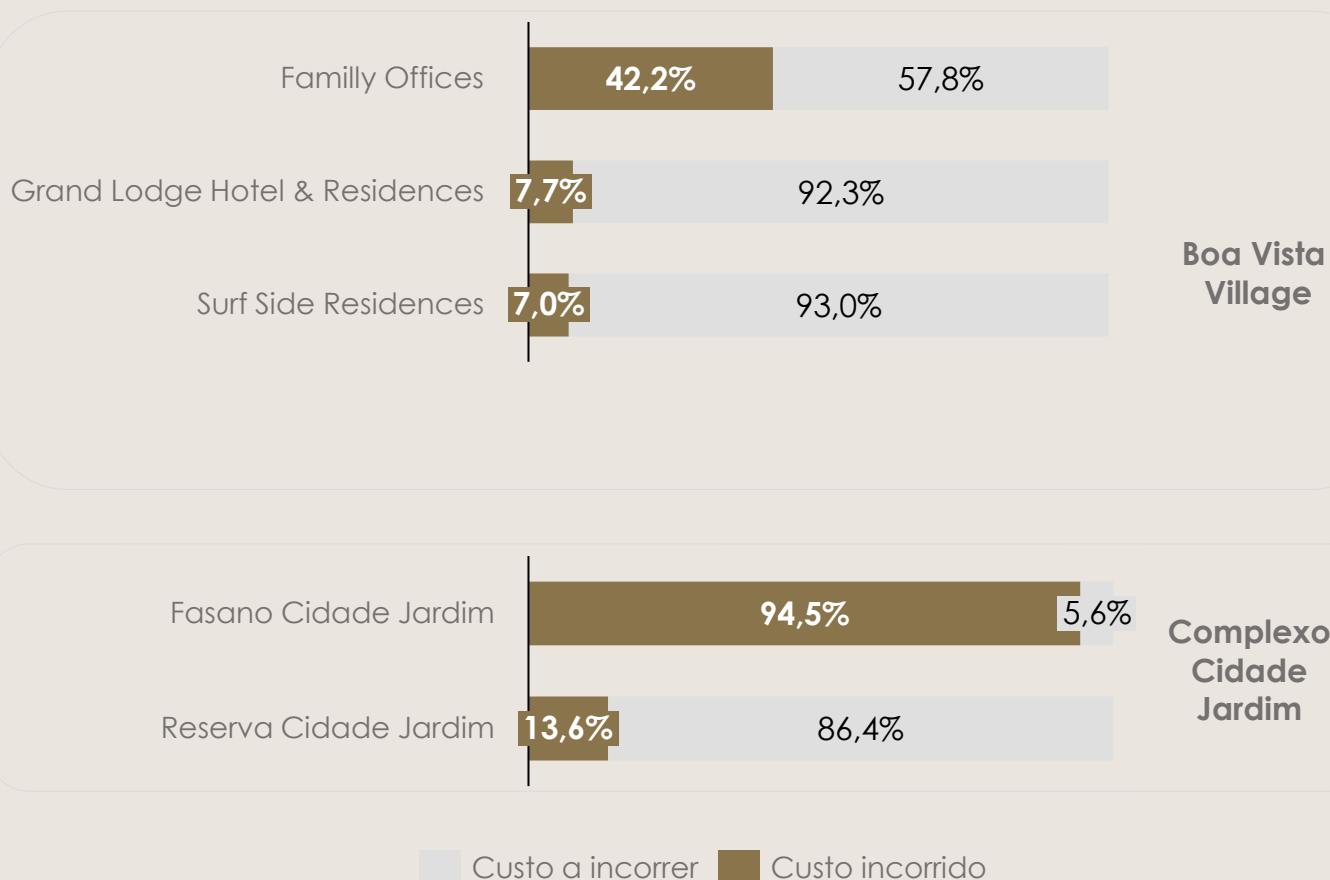


O saldo da Receita a Performar ao final do 1T23 foi de **R\$ 605,2 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos períodos, de acordo com a evolução das obras dos projetos.





Abaixo está abertura por projeto da evolução das obras ao final do trimestre na ótica do "PoC" (não inclui lotes e *memberships* que tem reconhecimento de 100% da receita no ato da venda).



# JHSF

## RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO E CLUBES

### 1T23



**ESTRATÉGIA**

Através da construção de casas, apartamentos e clubes, queremos ampliar a geração de renda recorrente para a JHSF. Esses imóveis, preponderantemente, estarão integrados a projetos que a Companhia desenvolveu e que acreditamos que o **yield on cost** é atrativo para a alocação de capital.

Atualmente o portfólio conta com **20** imóveis residenciais de alto padrão para locação, todos ocupados, que juntos totalizam renda contratada anual projetada de aproximadamente **R\$ 18 milhões**.

Por meio dessa atividade, a Companhia busca transformar, com alto grau de qualidade, a experiência de locação residencial, oferecendo os melhores serviços do mercado e garantindo a satisfação do cliente com serviços únicos de hospitalidade.

Nosso **Plano de Negócios** prevê investirmos a partir do 2T23, conforme demonstra a tabela abaixo:

Projeto em desenvolvimento	Capex a incorrer R\$ mm	NOI estabilizado R\$ mm
Residências Boa Vista Village Town Center	A cargo da Incorporação	8
Aptos Fasano Residences	A cargo da Incorporação	20
Clubes	A cargo da Incorporação	23
Bosque Cidade Jardim*	(100)	25
<b>Total</b>	<b>(100)</b>	<b>76</b>

A implementação de alguns projetos desse segmento são de responsabilidade da Incorporação, tendo como fonte de financiamento sua própria geração de caixa operacional, proveniente das vendas de unidades imobiliárias.

\*Sem data prevista para entrega.

# RESULTADO RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO E CLUBES

**JHSF**

Resultado (R\$ milhões)	Residências para Locação e Clubes		
	1T23	1T22	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>3,7</b>	<b>3,1</b>	<b>17,7%</b>
Impostos sobre a Receita	(0,1)	(0,2)	-52,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>3,6</b>	<b>2,9</b>	<b>23,0%</b>
CPSV	(0,1)	(0,0)	846,6%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>21,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>98,5%</b>	<b>99,8%</b>	<b>-1,3 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>101,8%</b>
Despesas com Vendas	-	(0,0)	-100,0%
Despesas Administrativas	(0,2)	(0,1)	43,0%
Outros Resultados Operacionais	(0,1)	-	-
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>30,3%</b>
Depreciação e Amortização	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>30,3%</b>
PPI	(0,4)	-	-
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	0,1	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>	<b>20,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>93,0%</b>	<b>95,0%</b>	<b>-2,0 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(0,0)	(0,0)	-85,1%
Imposto de Renda e CSLL	(0,2)	(0,4)	-40,8%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>3,4</b>	<b>2,4</b>	<b>42,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>94,2%</b>	<b>81,3%</b>	<b>12,9 p.p.</b>

Ao final do 1T23, haviam **18 casas** em locação e o crescimento da **Receita** refere-se ao maior número de casas locadas em relação ao 1T22.

Em **Custo** são consolidados os gastos operacionais das unidades em locação, destacadamente o seguro.

O aumento das **Despesas** é explicado pelo crescimento do portfólio na comparação com o 1T22.



# FLUXO DE CAIXA RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO E CLUBES

# JHSF

Fluxo de Caixa 31.03.2023  
Método Indireto (R\$ mil)

Residências  
para locação  
e Clubes

## Das atividades operacionais

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social 3.622

## Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	-
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-
Resultado de equivalência patrimonial	-
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(363)
Demais ajustes	-
	<b>3.259</b>

## Variação nos ativos e passivos

Contas a receber	157
Imóveis a comercializar	-
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	242
Demais ativos e passivos	(262)

## Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos

	<b>3.396</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>	<b>3.396</b>

## Das atividades de investimento

Resgates e (aplicações)	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(14.302)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>(14.302)</b>

## Das atividades de financiamento

Aquisição de ações em tesouraria	-
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-
Dividendos pagos	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>-</b>

## Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa

	<b>(10.906)</b>
No início do período	12.734
No fim do período	1.828

BALANÇO PATRIMONIAL  
RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO  
E CLUBES

**JHSF**

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Residências para locação e Clubes
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	-
Contas a receber	-
Landbank e Estoques	-
PPI (=)	330.377
Custo Contábil (+)	265.009
PPI - valor justo (+)	65.368
PPI em Operação (+)	65.368
PPI Pré-Operacionais (+)	-
Imobilizado e Intangível	-
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	-
<b>Total do ativo</b>	<b>330.377</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento	-
Curto prazo	-
Longo prazo	-
Fornecedores	4
Usufruto (Longo Prazo)	-
Tributos e Encargos	247
Curto prazo	45
Longo prazo	202
Adiantamento para Obras	-
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	-
<b>Total do passivo</b>	<b>251</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>330.126</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>330.377</b>

# JHSF

## SHOPPINGS

### 1T23



## ESTRATÉGIA

Nossa estratégia é crescer a unidade de negócios de **Shopping Centers** no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento. Atualmente, o NOI estabilizado desse segmento é de cerca de **R\$ 185 milhões**, considerando o portfólio em operação.

Nessa unidade de negócios, o **Plano de Negócios** prevê investimentos a incorrer conforme tabela abaixo:

Projeto	Capex a incorrer R\$ mm	NOI estabilizado R\$ mm
Expansão CFO	(10)	40
Faria Lima Shops	(220)	41
Boa Vista Village Town Center	A cargo da Incorporação	37
Usina fase 1	(15)	4
<b>Total</b>	<b>(245)</b>	<b>122</b>

Assim como no segmento de Residências para locação e Clubes, a implementação do Boa Vista Town Center será de responsabilidade da Incorporação, tendo como fonte de financiamento sua própria geração de caixa operacional, proveniente das vendas de unidades imobiliárias.

Durante o 1T23, o resultado desse segmento foi composto pelas receitas provenientes dos Shoppings do portfólio da Companhia (6 Shoppings em operação), sem considerar as expansões do **Shopping Cidade Jardim** (inaugurado em 16 de março de 2023) e do **Catarina Fashion Outlet** (inauguração prevista para ainda em 2023), bem como não inclui resultados de novos projetos em desenvolvimento.

## PORTFOLIO ATUAL E EM DESENVOLVIMENTO

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL JHSF (m <sup>2</sup> )
<b>Em operação</b>				
Shopping Cidade Jardim (SCJ)	São Paulo - SP	50,01%	49.264	24.637
Catarina Fashion Outlet (CFO)	São Roque - SP	50,01%	29.409	14.707
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	949	949
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.351	13.356
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.039	14.419
<b>Total portfólio em operação</b>	-	-	<b>173.012</b>	<b>72.269</b>
<b>Em execução</b>				
Expansão CFO	São Paulo - SP	68,00%	38.005	25.843
Usina SP - SCJ II	São Paulo - SP	67,00%	12.590	8.435
Faria Lima Shops	São Paulo - SP	76,52%	9.383	7.180
Offices Faria Lima	São Paulo - SP	100,00%	4.858	4.858
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	24.894	24.894
<b>Total expansões e novos projetos</b>	-	-	<b>89.730</b>	<b>71.210</b>
<b>Total após expansões e novos projetos</b>	-	-	<b>262.742</b>	<b>143.479</b>



## INAUGURAÇÃO EXPANSÃO SHOPPING CIDADE JARDIM

Em 16 de março, houve a inauguração da **terceira expansão de capacidade do Shopping Cidade Jardim (SCJ)**.

Inaugurado em 2008, o SCJ é referência no segmento de alta renda no Brasil e a expansão adicionou cerca de **11 mil m<sup>2</sup> de ABL** ao Shopping que passa a operar com cerca de **49 mil m<sup>2</sup> de ABL**.

Com **100% da área locada**, a expansão cria o espaço **“Home & Design”**, um elo de integração do universo da arquitetura ao da moda e *lifestyle*, presentes no SCJ.

Seguindo o DNA do SCJ, a expansão contará com amplas alamedas, vegetação natural e um vão central que permite uma visão 360° de todos os andares, com destaque para luminárias do artista **Arthur Lescher**, um dos grandes nomes da arte contemporânea brasileira e conhecido por suas obras tridimensionais.



No trimestre, **inauguramos a terceira expansão do Shopping Cidade Jardim** e seguimos com as obras da expansão do **Catarina Fashion Outlet (CFO)**. A expansão será faseada e irá acrescentar cerca de **38 mil m<sup>2</sup> de ABL**. A primeira fase, com **23 mil m<sup>2</sup>**, que está sendo atualmente construída, será destinada a um mix de lojas relacionadas ao entretenimento, serviços, entre outros.



No 1T23, deu-se continuidade as obras iniciais do **Boa Vista Town Center**, novo projeto que a Companhia está desenvolvendo no **Complexo Boa Vista**, dentro do **Boa Vista Village**.

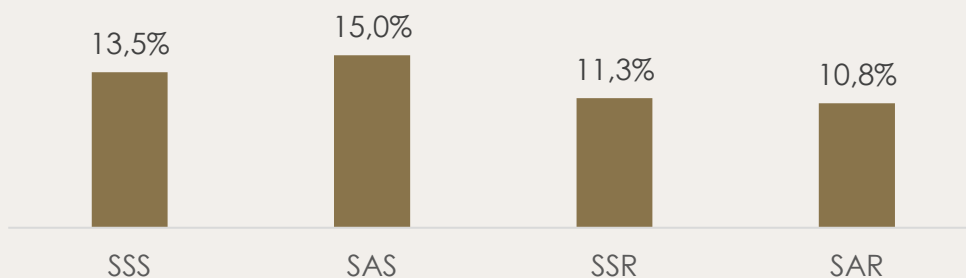
## P E R F O R M A N C E O P E R A C I O N A L

O 1T23 foi marcado pelo forte desempenho dos **Shoppings** da Companhia. As vendas consolidadas dos lojistas apresentaram crescimento de **14,7%** comparado ao 1T22, impulsionado, principalmente, pelos ativos voltados ao público de alta renda. A taxa de ocupação consolidada no trimestre foi de **96,4%**.

Indicadores Malls	1T23	1T22	Var.
Vendas (R\$ milhões)	904,2	788,5	14,7%
Custo de ocupação	9,8%	10,3%	-0,5 p.p.

Em relação ao 1T22, as vendas dos ativos voltados para o público de alta renda, **Shopping Cidade Jardim** e **Catarina Fashion Outlet**, cresceram **15,4%** e **19,2%**, respectivamente.

Os indicadores operacionais de vendas e aluguel são demonstrados no gráfico abaixo.



Resultado (R\$ milhões)	Shoppings		Var %
	1T23	1T22	
<b>Receita Bruta</b>	<b>57,2</b>	<b>53,5</b>	<b>6,8%</b>
Impostos sobre a Receita	(7,5)	(4,7)	60,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>49,7</b>	<b>48,8</b>	<b>1,7%</b>
CPSV	(14,6)	(12,3)	18,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>35,1</b>	<b>36,5</b>	<b>-4,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>70,6%</b>	<b>74,8%</b>	<b>-4,2 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(12,1)</b>	<b>-21,7%</b>
Despesas com Vendas	(0,2)	(1,8)	-90,8%
Despesas Administrativas	(7,4)	(9,2)	-19,4%
Outros Resultados Operacionais	(1,9)	(1,2)	64,3%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>89,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3207,3%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>115,2</b>	<b>27,1</b>	<b>325,0%</b>
Depreciação e Amortização	(0,6)	1,0	-155,6%
<b>EBITDA</b>	<b>114,7</b>	<b>28,1</b>	<b>307,8%</b>
PPI	(89,7)	(2,7)	3207,3%
Eventos não recorrentes	0,4	3,0	-86,0%
Eventos não caixa	6,3	0,6	933,1%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>31,7</b>	<b>29,0</b>	<b>9,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>63,9%</b>	<b>59,4%</b>	<b>4,5 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(26,7)	(17,4)	54,0%
Imposto de Renda e CSLL	(35,5)	(5,4)	555,1%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>53,0</b>	<b>4,3</b>	<b>1123,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>106,7%</b>	<b>8,9%</b>	<b>97,8 p.p.</b>

A **Receita** evoluiu no 1T23, dado o sólido desempenho operacional no trimestre, evidenciado pelo crescimento das vendas dos lojistas em relação ao 1T22 (**+14,7%**), impactando positivamente o aluguel variável recebido pela Companhia, além do desempenho de **+11,3%** do SSR (Same Store Rent).

O crescimento do **Custo** é explicado pelo aumento dos gastos com “mercadoria vendida” relativo a comercialização de energia e serviços de telecomunicação pela Sustenta, subsidiária da JHSF.

A diminuição das **Despesas** se deu em razão da redução dos gastos com ações de marketing, publicidade e propaganda, além do menor nível de Despesas Administrativas no trimestre.

As **Propriedades para Investimentos** são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em Shopping Centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 do ITR do 1T23.

As variações registradas nesta linha não possuem efeito “caixa”, e são ajustadas ao **EBITDA Ajustado** e na apuração do cálculo para dividendos anuais.

A **apreciação** registrada no 1T23 é basicamente resultado da valorização das expansões dos Shoppings dado seus estágios de maturação. A expansão do Shopping Cidade Jardim foi inaugurada em meados de março e a do Catarina Fashion Outlet tem previsão de abertura ainda em 2023.

O aumento do **Resultado Financeiro** ocorreu, principalmente, pelo crescimento das despesas financeiras com juros do endividamento bruto do segmento.

O crescimento do **Imposto de Renda e CSLL** é resultado, substancialmente, do aumento de impostos diferidos sem efeito caixa, referente a apreciação das Propriedades para Investimentos registrada no trimestre.



**Fluxo de Caixa 31.03.2023**  
**Método Indireto (R\$ mil)**

Shoppings

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social 88.508

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	877
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	27.907
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	5.839
Resultado de equivalência patrimonial	-
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(89.676)
Demais ajustes	(6.427)
	<b>27.028</b>

**Variação nos ativos e passivos**

Contas a receber	2.009
Imóveis a comercializar	-
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	(3.116)
Demais ativos e passivos	8.159

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

	<b>34.080</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(31.657)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>	<b>2.423</b>

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações)	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(46.011)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>(46.011)</b>

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria	-
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-
Dividendos pagos	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>-</b>

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

	<b>(43.588)</b>
No início do período	211.845
No fim do período	168.257

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Shoppings
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	-
Contas a receber	84.757
Landbank e Estoques	17.974
PPI (=)	3.673.180
Custo Contábil (+)	1.625.990
PPI - valor justo (+)	2.047.191
PPI em Operação (+)	998.127
PPI Pré-Operacionais (+)	1.140.035
Imobilizado e Intangível	102.160
Leasing (IFRS 16)	85.667
Outros	140.010
<b>Total do ativo</b>	<b>4.103.748</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento <sup>1</sup>	916.152
Curto prazo	1.126
Longo prazo	915.026
Fornecedores	24.920
Usufruto (Longo Prazo)	178.218
Tributos e Encargos	758.557
Curto prazo	16.108
Longo prazo	742.450
Adiantamento para Obras	-
Leasing (IFRS 16)	117.681
Outros	203.105
<b>Total do passivo</b>	<b>2.198.632</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.905.116</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>4.103.748</b>

<sup>1</sup>Inclui dívida mandatoriamente conversível em participação de projeto futuro de aproximadamente R\$ 120,9 milhões.

# JHSF

## HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

### 1T23



**ESTRATÉGIA:** O segmento de Hospitalidade e Gastronomia tem excelentes perspectivas de crescimento internacional e nosso objetivo é fazê-lo de forma, preferencialmente, **asset light**. Atualmente a unidade de negócios é composta por hotéis e restaurantes de propriedade da JHSF, além da administração de ativos de terceiros. O NOI estabilizado desse segmento está em torno **de R\$ 90 milhões**.

Atualmente o portfólio é composto por **10** hotéis em operação e **29** restaurantes.

Hotéis em operação	Localidade	Nº de Restaurantes	Localidade
Fasano Fifth Avenue	Nova York/EUA	2	Nova York/EUA
Fasano São Paulo	São Paulo/SP	12	São Paulo/SP
Fasano Itaim	São Paulo/SP	3	Rio de Janeiro/RJ
Fasano Rio de Janeiro	Rio de Janeiro/RJ	1	Porto Feliz/SP
Fasano Boa Vista	Porto Feliz/SP	3	Punta del Leste/Uruguai
Fasano Punta del Leste	Punta del Leste/Uruguai	3	Angra dos Reis/RJ
Fasano Angra dos Reis	Angra dos Reis/RJ	2	Belo Horizonte/MG
Fasano Belo Horizonte	Belo Horizonte/MG	1	Salvador/BA
Fasano Salvador	Salvador/BA	2	Trancoso/Bahia
Fasano Trancoso	Trancoso/Bahia		

Além das operações mencionadas acima, o segmento conta com a atividade do **Emporio Fasano**, inaugurado em julho de 2022.



Temos contratado novas operações nacionais e internacionais, distribuídas em operações próprias e de terceiros, conforme demonstra a tabela abaixo:

Projetos	Capex a incorrer R\$ mm	Ativo próprio/Terceiros	NOI estabilizado R\$ mm
Hotéis Boa Vista Village (Surf Lodge e Grand Lodge)	A cargo da Incorporação	Ativo próprio	21
Hotel Fasano Cidade Jardim	A cargo da Incorporação	Ativo próprio	45
Miami	A cargo de terceiros	Terceiros	11
Londres	A cargo de terceiros	Terceiros	5
<b>Total</b>	-	-	<b>82</b>





Abaixo estão as tabelas que demonstram a totalidade da Receita Bruta do 1T23, de todas as operações do segmento de Hospitalidade e Gastronomia, com a abertura entre ativos administrados e próprios e os fees recebidos das operações dos hotéis, branding fees da venda de empreendimentos com a bandeira Fasano e fees de marketing.

Importante ressaltar que os números abaixo divergem dos apresentados nas demais tabelas deste release, pois consideram a participação dos minoritários.

<b>Receita Bruta Consolidada Fasano (R\$ mil)</b>	<b>1T23</b>	<b>1T22</b>	<b>Var.</b>
	187.534	157.701	18,9%

<b>Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)</b>	<b>1T23</b>	<b>1T22</b>	<b>Var.</b>
Administrados	74.919	61.835	21,2%
Próprios*	20.743	20.660	0,4%

Receita com Fees (R\$ mil)	7.993	7.409	7,9%
----------------------------	-------	-------	------

Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	103.655	89.904	15,3%
--------------------------------------	---------	--------	-------

<b>Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)</b>	<b>1T23</b>	<b>1T22</b>	<b>Var.</b>
Administrados	26.029	21.768	19,6%
Próprios*	57.850	46.029	25,7%

Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	83.879	67.797	23,7%
--	--------	--------	-------

\*Ativos próprios são aqueles de propriedade da JHSF Participações S.A.

## FASANO LONDON

No final de abril foi celebrado um acordo de aquisição e gestão para imóvel situado no sofisticado bairro de *Mayfair*, em Londres, Inglaterra.

Londres é uma cidade que a Companhia busca por anos a oportunidade de implementar suas operações. A presente transação permite esse objetivo estratégico numa localização *premium* dentro da cidade.

No Fasano London são esperadas **20** suítes hoteleiras, **2** operações de gastronomia e um “**Club**”, modelo de operação típica londrina.

Para mais detalhes da operação, recomenda-se a leitura do Comunicado ao Mercado de 28 de abril de 2023.

## INAUGURAÇÃO FASANO ITAIM

No dia 08 de maio, foi inaugurado o **Fasano Itaim** composto por um **hotel** com 107 apartamentos e **dois restaurantes**, uma segunda unidade do **restaurante Gero** na capital paulista e um **Fasano Caffè**, que tem capacidade para receber eventos de até 160 convidados. O projeto arquitetônico foi feito pelo renomado **Marcio Kogan**.



## PERFORMANCE OPERACIONAL

Os indicadores operacionais de **Hospitalidade** do 1T23 são demonstrados abaixo:

Hotéis - Consolidado	1T23	1T22	Var.
Diária Média (R\$)	3.740	3.437	8,8%
RevPar (R\$)	1.952	1.807	8,0%
Taxa de Ocupação (%)	52,2%	52,6%	-0,4 p.p.

No trimestre, destacam-se o aumento de **8,8%** da Diária Média, assim como o crescimento de **8,0%** do Revpar (*Revenue per available room*) importante métrica do setor, que indica a receita por quarto disponível no período em análise.

Os indicadores operacionais de **Gastronomia**, também apresentaram evolução quando comparados ao 1T22:

Restaurantes - Consolidado	1T23	1T22	Var.
Couvert Médio (R\$)	252,4	223,4	13,0%
Número de Couverts (unidades)	332.353	303.426	9,5%

Em relação ao 1T22, o Couvert Médio cresceu **13,0%** e o Número de Couverts vendidos aumentou em **9,5%**.

## PERFORMANCE OPERACIONAL

Um ponto relevante que vale ressaltar é que os indicadores operacionais de **Hospitalidade** e **Gastronomia** consideram a operação consolidada, ou seja, todo resultado gerado nos ativos próprios e administrados. Ocorre que nos ativos administrados, a Companhia absorve em seu resultado apenas os *fees* recebidos pela administração e performance, e com isso, o crescimento observado na receita desse segmento, pode não dialogar com a evolução apresentada em seus indicadores operacionais.



Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia		
	1T23	1T22	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>86,5</b>	<b>73,4</b>	<b>17,8%</b>
Impostos sobre a Receita	(4,4)	(6,5)	-32,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>82,1</b>	<b>66,9</b>	<b>22,7%</b>
CPSV	(56,8)	(51,2)	11,1%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>25,2</b>	<b>15,8</b>	<b>60,1%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>30,7%</b>	<b>23,6%</b>	<b>7,2 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(9,4)</b>	<b>109,1%</b>
Despesas com Vendas	(0,7)	(0,1)	497,9%
Despesas Administrativas	(20,8)	(9,1)	129,4%
Outros Resultados Operacionais	1,8	(0,2)	-862,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>5,6</b>	<b>6,4</b>	<b>-12,3%</b>
Depreciação e Amortização	12,9	3,3	291,7%
<b>EBITDA</b>	<b>18,5</b>	<b>9,7</b>	<b>91,4%</b>
Eventos não recorrentes	1,8	6,6	-72,6%
Eventos não caixa	-	(0,2)	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20,3</b>	<b>16,0</b>	<b>26,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>24,7%</b>	<b>23,9%</b>	<b>0,8 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(10,7)	(7,4)	46,1%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,1)	-100,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>360,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-4,6 p.p.</b>

A contínua evolução das operações dos hotéis e restaurantes, gerou o aumento da **Receita** no trimestre. Em Hospitalidade, houve o aumento de 8,0% do Revpar (receita por quarto disponível no período). Em Gastronomia, o Couvert Médio cresceu 13,0% em relação ao 1T22.

O maior nível de **Custo** está atrelado ao maior desempenho das operações. Ainda assim, o aumento do Custo é inferior ao crescimento da Receita Líquida do segmento no trimestre.



As **Despesas** expandiram em virtude do aumento em Despesas Administrativas, sobretudo, na linha de “Pessoal” dado o crescimento das operações, além do aumento dos gastos com publicidade e propaganda, consolidados em Despesas com Vendas.

O **Resultado Financeiro** no 1T22 contou com efeito da variação cambial positiva do contrato de aluguel do restaurante em New York, o que explica a variação apresenta vs 1T23.

No 1T23 o **Resultado Líquido**, além do impacto do Resultado Financeiro, sofreu efeito de despesa de depreciação "não caixa" e não recorrente (pontual) de cerca de R\$ 6 milhões referente a valorização do contrato de aluguel do Hotel Fasano São Paulo (IFRS16).

**Fluxo de Caixa 31.03.2023**  
**Método Indireto (R\$ mil)**

**Hospitalidade e**  
**Gastronomia**

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (5.162)

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível 5.487  
 Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures 4.500  
 Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros -  
 Resultado de equivalência patrimonial (1.704)  
 Variação do valor justo das propriedades para investimentos -  
 Demais ajustes 8.555

---

**11.675**

**Varição nos ativos e passivos**

Contas a receber 21  
 Imóveis a comercializar -  
 Adiantamento de clientes e distratos a pagar 8.706  
 Demais ativos e passivos (2.814)

---

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

Imposto de renda e contribuição social pagos -  
 Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos (8.291)

---

**Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais 9.297**

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações) -  
 Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento (4.576)

---

**Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento (4.576)**

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria -  
 Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures 8.153  
 Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal (625)  
 Dividendos pagos -

---

**Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento 7.528**

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

No início do período (5.905)  
 No fim do período 6.344

---

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Hospitalidade e Gastronomia
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	-
Contas a receber	33.508
Landbank e Estoques	24.833
PPI (=)	-
Custo Contábil (+)	-
PPI - valor justo (+)	-
PPI em Operação (+)	-
PPI Pré-Operacionais (+)	-
Imobilizado e Intangível	239.895
Leasing (IFRS 16)	87.183
Outros	36.155
<b>Total do ativo</b>	<b>421.574</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento	113.896
Curto prazo	6.783
Longo prazo	107.113
Fornecedores	25.929
Usufruto (Longo Prazo)	-
Tributos e Encargos	39.349
Curto prazo	22.831
Longo prazo	16.518
Adiantamento para Obras	-
Leasing (IFRS 16)	107.503
Outros	5.640
<b>Total do passivo</b>	<b>292.316</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>129.258</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>421.574</b>

**JHSF**

AEROPORTO  
EXECUTIVO

**1T23**



**ESTRATÉGIA:** Crescer de forma cadenciada a capacidade de hangarem e atendimento do Aeroporto. O **Plano de Negócios** para o Aeroporto prevê investimentos da ordem de **R\$ 6 milhões** referente aos novos hangares, em fase final de obras, chegando a 12 no total. Atualmente o NOI da operação é de cerca de **R\$ 70 milhões**, e com essa expansão, a tendência é a geração de **R\$ 120 milhões** de NOI (estabilizado).

Novas expansões de capacidade com *Capex* marginal poderão ocorrer e que não estão previstas no **Plano de Negócios**.

Atualmente, o Aeroporto conta com 8 hangares distribuídos em cerca de **25.922 m<sup>2</sup>**, somados a **46.348 m<sup>2</sup>** de pátios. Além do espaço dedicado para a hangarem de aeronaves de clientes finais, existem 2 hangares exclusivos para MROs (“Maintenance, Repair and Operation”), sendo um da Synerjet (manutenção do modelo de aeronave “Pilatus”) e o outro do Centro de Serviço Autorizado da Bombardier no Brasil, trazendo mais comodidade e conveniência para os clientes detentores de aeronaves das marcas mencionadas. Mais 2 MROs já estão em fase final de negociação, sendo de 1 deles de uma grande fabricante conhecida no mercado.

No trimestre, deu-se continuidade a obra da terceira expansão de capacidade, com previsão de entrega ainda no 1S23. Estão sendo construídos **4** novos hangares, além de uma taxiway, pista de apoio paralela a pista principal. Após a conclusão das obras, o Aeroporto passará a ter 12 hangares distribuídos em **36.345 m<sup>2</sup>**, somados a **56.517 m<sup>2</sup>** de pátios.



Em relação ao 1T22, houve crescimento de **48,4%** no número de movimentos e **28,1%** na quantidade de litros abastecidos. No 1T23, houve aumento de 50,0% na movimentação de avulsos (clientes sem contrato fixo de hangaragem), evidenciando a percepção de clientes e pilotos em relação a qualidade do serviço prestado no Aeroporto.

No trimestre, houve também o início da consolidação dos resultados econômicos gerados no GAT GRU (terminal de aviação executiva do aeroporto internacional de Guarulhos), referente a participação da JHSF, conforme a transação divulgada ao mercado ao final de dezembro de 2022.

Ao final do 1T23, cerca de **100** aeronaves hangaradas ocupava toda a área disponível atualmente para comercialização.



Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto		Var %
	1T23	1T22	
<b>Receita Bruta</b>	<b>24,1</b>	<b>16,8</b>	<b>43,6%</b>
Impostos sobre a Receita	(1,7)	(2,0)	-16,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>22,4</b>	<b>14,8</b>	<b>51,6%</b>
CPSV	(13,4)	(11,7)	13,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>9,1</b>	<b>3,1</b>	<b>195,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>40,4%</b>	<b>20,7%</b>	<b>19,7 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>-86,1%</b>
Despesas com Vendas	(0,1)	(0,1)	34,9%
Despesas Administrativas	(3,5)	(2,7)	26,8%
Outros Resultados Operacionais	3,2	0,2	1429,8%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>8,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1854,7%</b>
Depreciação e Amortização	3,6	3,5	3,5%
<b>EBITDA</b>	<b>12,2</b>	<b>3,9</b>	<b>211,7%</b>
PPI	0,1	-	
Eventos não recorrentes	0,9	0,9	3,5%
Eventos não caixa	0,2	0,2	-15,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>13,4</b>	<b>5,0</b>	<b>168,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>59,6%</b>	<b>33,7%</b>	<b>25,9 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(6,9)	(6,0)	15,9%
Imposto de Renda e CSSL	0,0	0,3	-89,6%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1,7</b>	<b>(5,2)</b>	<b>-133,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>7,7%</b>	<b>-35,0%</b>	<b>42,7 p.p.</b>

A Receita apresentou robusto crescimento em relação ao mesmo período no ano anterior, diante a sua maturação e o aprimoramento das atividades aeroportuárias. No trimestre, houve crescimento de **48,4%** de movimentos e **28,1%** na quantidade de litros abastecidos. Além disso, houve crescimento de **50,0%** na movimentação de avulsos (clientes sem contrato fixo de hangaragem), contribuindo de modo relevante para o resultado do segmento no trimestre.

O aumento do Custo está relacionado a evolução das atividades aeroportuárias, com ênfase no custo variável referente a aquisição de combustível para a revenda. Todavia, o crescimento do Custo está bem abaixo do forte crescimento da Receita Líquida apresentado no 1T23.

A redução das Despesas é explicada, principalmente, pelo registro da equivalência patrimonial referente aos resultados econômicos gerados no GAT GRU, relativo a participação da JHSF. Em Outros Resultados Operacionais, além da equivalência patrimonial, são consolidadas Depreciação e Amortização (sem feito caixa), receitas de patrocínios, entre outras.

O crescimento do Resultado Financeiro ocorreu em função do aumento de despesas com juros, substancialmente, da remuneração do fundo JHSF Catarina Corporate aos seus cotistas.

Em Imposto de Renda e CSLL não houve alteração nominal significativa entre os trimestres.

Fluxo de Caixa 31.03.2023  
Método Indireto (R\$ mil)

Aeroporto

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social 1.690

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível 3.643

Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures 6.712

Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros -

Resultado de equivalência patrimonial -

Variação do valor justo das propriedades para investimentos 106

Demais ajustes -

**12.151**

**Variação nos ativos e passivos**

Contas a receber 2.208

Imóveis a comercializar -

Adiantamento de clientes e distratos a pagar (420)

Demais ativos e passivos (3.901)

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

**10.038**

Imposto de renda e contribuição social pagos -

Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos (5.130)

**Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais** **4.908**

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações) -

Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento (10.175)

**Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento** **(10.175)**

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria -

Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures -

Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal (4.244)

Dividendos pagos -

**Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento** **(4.244)**

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

**(9.510)**

No início do período 11.677

No fim do período 2.167

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Aeroporto
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	-
Contas a receber	9.835
Landbank e Estoques	490
PPI (=)	73.931
Custo Contábil (+)	43.007
PPI - valor justo (+)	30.923,30
PPI em Operação (+)	-
PPI Pré-Operacionais (+)	-
Imobilizado e Intangível	828.527
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	39.608
<b>Total do ativo</b>	<b>952.391</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento <sup>1</sup>	206.494
Curto prazo	44.535
Longo prazo	161.958
Fornecedores	10.975
Usufruto (Longo Prazo)	-
Tributos e Encargos	24.102
Curto prazo	5.047
Longo prazo	19.055
Adiantamento para Obras	-
Leasing (IFRS 16)	1.814
Outros	1.795
<b>Total do passivo</b>	<b>245.180</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>707.211</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>952.391</b>

<sup>1</sup>Inclui empréstimo para a construção do aeroporto e financiamento para aquisição de aeronaves do programa Catarina Jets (aproximadamente R\$ 52 milhões).



**JHSF**

VAREJO

**1T23**



**ESTRATÉGIA:** O resultado do Varejo é oriundo da operação de marcas de luxo internacionais que a Companhia opera com exclusividade no Brasil e tem como objetivo estratégico a intensificação do portfólio dos Shoppings da Companhia a fim de atender de maneira exclusiva o cliente de alta renda. No **Plano de Negócios** da Companhia não há previsão de investimentos adicionais.

Ao final do 1T23, havia em operação **17** marcas e **2** multimarcas, distribuídas em **28** lojas. Atualmente, as lojas estão presentes no **Shoppings Cidade Jardim, Shops Jardins, BV Market** e **Catarina Fashion Outlet**, referências em alta renda no Brasil. **Balman, Chloé, Celine** e **Gianvito Rossi**, são exemplos das renomadas marcas que compõem a operação desse segmento.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

As vendas realizadas no 1T23 apresentaram crescimento em relação ao mesmo período do ano anterior, conforme demonstra a tabela abaixo.

Vendas Varejo R\$ milhões	1T23	1T22	Var
	35,2	28,4	23,7%



Resultado (R\$ milhões)	Varejo		
	1T23	1T22	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>35,2</b>	<b>28,4</b>	<b>23,7%</b>
Impostos sobre a Receita	(9,2)	(7,9)	16,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>26,0</b>	<b>20,6</b>	<b>26,3%</b>
CPSV	(13,8)	(9,4)	46,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>12,2</b>	<b>11,2</b>	<b>9,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>47,1%</b>	<b>54,3%</b>	<b>-7,2 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(18,1)</b>	<b>-10,0%</b>
Despesas com Vendas	(0,7)	(1,7)	-57,1%
Despesas Administrativas	(14,9)	(15,9)	-6,4%
Outros Resultados Operacionais	(0,7)	(0,6)	28,1%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(6,9)</b>	<b>-41,6%</b>
Depreciação e Amortização	2,4	2,7	-12,6%
<b>EBITDA</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>-60,2%</b>
Eventos não recorrentes	0,3	-	-
Eventos não caixa	-	(0,1)	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(4,3)</b>	<b>-68,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-21,0%</b>	<b>15,7 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(1,0)	0,2	-567,9%
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>-25,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-19,4%</b>	<b>-32,7%</b>	<b>13,3 p.p.</b>

O crescimento da **Receita** ocorreu em função do aumento das vendas. Em relação ao 1T22, as vendas cresceram **23,7%**.

O crescimento do **Custo** deu-se, substancialmente, pelo aumento dos gastos na linha de “mercadoria vendida” dado o crescimento das vendas.

A redução das **Despesas** foi motivada pela diminuição dos gastos com publicidade e propaganda, somada ao menor nível de despesas com aluguel, decorrente do encerramento de algumas operações.

A variação do **Resultado Financeiro** ocorreu em função do crescimento da despesa financeira com taxa de antecipação de recebíveis de cartões de crédito.

**Fluxo de Caixa 31.03.2023**  
**Método Indireto (R\$ mil)**

Varejo

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (5.047)

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível 2.774

Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures -

Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros -

Resultado de equivalência patrimonial -

Variação do valor justo das propriedades para investimentos -

Demais ajustes -

**(2.273)**

**Variação nos ativos e passivos**

Contas a receber (756)

Imóveis a comercializar -

Adiantamento de clientes e distratos a pagar 331

Demais ativos e passivos (10.192)

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

**(12.890)**

Imposto de renda e contribuição social pagos -

Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos -

**Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais** **(12.890)**

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações) -

Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento (877)

**Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento** **(877)**

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria -

Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures -

Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal -

Dividendos pagos -

**Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento** **-**

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

**(13.767)**

No início do período (1.451)

No fim do período (15.218)

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Varejo
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	-
Contas a receber	8.466
Landbank e Estoques	57.861
PPI (=)	-
Custo Contábil (+)	-
PPI - valor justo (+)	-
PPI em Operação (+)	-
PPI Pré-Operacionais (+)	-
Imobilizado e Intangível	
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	9.230
<b>Total do ativo</b>	<b>75.558</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento	-
Curto prazo	-
Longo prazo	-
Fornecedores	13.942
Usufruto (Longo Prazo)	-
Tributos e Encargos	17.066
Curto prazo	17.066
Longo prazo	-
Adiantamento para Obras	-
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	22.209
<b>Total do passivo</b>	<b>53.218</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>22.340</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>75.558</b>



# JHSF

DIGITAL+ID

# 1T23



## ESTRATÉGIA

Nesse segmento nosso objetivo é consolidar as operações **“Digital”** da JHSF dentro do programa **JHSF ID Membership**, o programa de fidelidade e recompensas da Companhia, que passará, ao longo de 2023 a oferecer exclusivamente para os membros do programa **JHSF ID, o CJ Fashion (E-commerce), CJ Food, e CJ Concierge (Private Shoppers)**.

Adicionalmente, terão acesso ao canal exclusivo para utilizar as **J-Coins** - moeda virtual do programa que são créditos acumulados por meio de transações realizadas no aplicativo e nas áreas de Incorporação e aeroporto, podendo ser utilizados em hotéis, restaurantes, lojas dos Shoppings, entre outras experiências, dentro do universo de produtos e serviços da JHSF, em adição ao cartão de crédito exclusivo para membros está em sua fase final de desenvolvimento e trará ainda mais benefícios únicos para usuários.



Resultado (R\$ milhões)	Digital+ID		
	1T23	1T22	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>6,3</b>	<b>0,9</b>	<b>594,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(0,7)	(0,1)	802,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>5,5</b>	<b>0,8</b>	<b>573,4%</b>
CPSV	(0,3)	(0,3)	-24,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>5,3</b>	<b>0,5</b>	<b>989,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>95,4%</b>	<b>59,0%</b>	<b>36,4 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(6,2)</b>	<b>11,5</b>	<b>-154,1%</b>
Despesas com Vendas	(1,1)	(1,9)	-38,7%
Despesas Administrativas	(5,0)	(3,7)	35,3%
Outros Resultados Operacionais	(0,1)	17,0	-100,6%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(0,9)</b>	<b>12,0</b>	<b>-107,8%</b>
Depreciação e Amortização	0,7	0,4	80,1%
<b>EBITDA</b>	<b>(0,2)</b>	<b>12,4</b>	<b>-101,5%</b>
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	-	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(0,2)</b>	<b>12,4</b>	<b>-101,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-3,4%</b>	<b>1506,8%</b>	<b>-1510,2 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	0,7	0,2	191,4%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,1)	-100,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(0,3)</b>	<b>12,1</b>	<b>-102,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-4,8%</b>	<b>1471,2%</b>	<b>-1476,0 p.p.</b>

A **Receita** cresceu diante a consolidação do resultado do **JHSF ID Membership**, atualmente em fase de testes. A receita desse segmento no 1T23 refere-se ao aporte para desenvolvimento do cartão crédito, além do *take rate* das operações do Digital.

Não houve alteração significativa do **Custo** no 1T23.

Vale enfatizar que no 1T22 o segmento contou com receita na linha de Outros Resultados Operacionais, referente à celebração de parceria para desenvolvimento de um novo produto que fará parte do JHSF ID Membership (cartão de crédito). Excluindo o efeito da receita recebida, o aumento das **Despesas** do segmento é explicado pelos gastos atrelados ao desenvolvimento e aprimoramento do JHSF ID Membership.



**Fluxo de Caixa 31.03.2023**  
**Método Indireto (R\$ mil)**

Digital+ID

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (265)

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível 648

Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures -

Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros -

Resultado de equivalência patrimonial -

Variação do valor justo das propriedades para investimentos -

Demais ajustes -

**383**

**Variação nos ativos e passivos**

Contas a receber (4.941)

Imóveis a comercializar -

Adiantamento de clientes e distratos a pagar (3.695)

Demais ativos e passivos 3.198

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

**(5.055)**

Imposto de renda e contribuição social pagos -

Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos -

**Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais (5.055)**

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações) -

Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento (1.315)

**Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento (1.315)**

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria -

Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures -

Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal -

Dividendos pagos -

**Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento -**

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

**(6.370)**

No início do período 6.370

No fim do período -



Balço Patrimonial 31.03.2023		Digital + ID
R\$ mil		
<b>Ativo</b>		
Caixa e Aplicações		-
Contas a receber		705
Landbank e Estoques		1.100
PPI (=)		-
Custo Contábil (+)		-
PPI - valor justo (+)		-
PPI em Operação (+)		-
PPI Pré-Operacionais (+)		-
Imobilizado e Intangível		
Leasing (IFRS 16)		-
Outros		9.361
<b>Total do ativo</b>		<b>11.165</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>		
Endividamento		-
Curto prazo		-
Longo prazo		-
Fornecedores		4.987
Usufruto (Longo Prazo)		-
Tributos e Encargos		3.031
Curto prazo		3.056
Longo prazo	-	24
Adiantamento para Obras		-
Leasing (IFRS 16)		-
Outros		3.424
<b>Total do passivo</b>		<b>11.443</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>-277</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>		<b>11.165</b>

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Capital		
	1T23	1T22	Var %
<b>Receita Bruta</b>	-	-	-
Impostos sobre a Receita	-	-	-
<b>Receita Líquida</b>	-	-	-
CPSV	-	-	-
<b>Resultado Bruto</b>	-	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(2,7)</b>	-	-
Despesas com Vendas	(0,1)	-	-
Despesas Administrativas	(2,6)	-	-
Outros Resultados Operacionais	-	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(2,7)</b>	-	-
Depreciação e Amortização	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>(2,7)</b>	-	-
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	-	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(2,7)</b>	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-
Resultado Financeiro Líquido	-	-	-
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(2,7)</b>	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-

A **JHSF Capital** é uma nova unidade de negócios que nasce com o objetivo de entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para clientes especiais. Por meio da gestão profissional de investimentos, a JHSF Capital trará ao mercado nacional e internacional, a oportunidade de coinvestimentos nos projetos de desenvolvimento imobiliário da Companhia, além da estruturação de fundos de renda, shoppings e recebíveis imobiliários. As Despesas desse segmento são compostas, principalmente, por gastos com “Pessoal”, consolidados em Despesas Administrativas.

**Fluxo de Caixa 31.03.2023**  
**Método Indireto (R\$ mil)**

**Capital**

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (2.673)

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível -

Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures -

Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros -

Resultado de equivalência patrimonial -

Variação do valor justo das propriedades para investimentos -

Demais ajustes -

**(2.673)**

**Variação nos ativos e passivos**

Contas a receber -

Imóveis a comercializar -

Adiantamento de clientes e distratos a pagar -

Demais ativos e passivos 1.320

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

**(1.353)**

Imposto de renda e contribuição social pagos -

Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos -

**Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais** **(1.353)**

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações) -

Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento (1.315)

**Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento** **(1.315)**

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria -

Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures -

Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal -

Dividendos pagos -

**Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento** **-**

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

**(2.668)**

No início do período 14.707

No fim do período 12.039

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Capital
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	-
Contas a receber	-
Landbank e Estoques	-
PPI (=)	-
Custo Contábil (+)	-
PPI - valor justo (+)	-
PPI em Operação (+)	-
PPI Pré-Operacionais (+)	-
Imobilizado e Intangível	-
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	-
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento	-
Curto prazo	-
Longo prazo	-
Fornecedores	18
Usufruto (Longo Prazo)	-
Tributos e Encargos	-
Curto prazo	-
Longo prazo	-
Adiantamento para Obras	-
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	-
<b>Total do passivo</b>	<b>18</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>-18</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>-</b>

Resultado (R\$ milhões)	Holding		
	1T23	1T22	Var %
<b>Receita Bruta</b>	-	-	-
Impostos sobre a Receita	-	-	-
<b>Receita Líquida</b>	-	-	-
CPSV	-	-	-
<b>Resultado Bruto</b>	-	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(17,2)</b>	<b>(18,0)</b>	<b>-4,2%</b>
Despesas com Vendas	(1,3)	(1,3)	-0,1%
Despesas Administrativas	(15,4)	(16,3)	-5,4%
Outros Resultados Operacionais	(0,4)	(0,3)	44,6%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(17,2)</b>	<b>(18,0)</b>	<b>-4,2%</b>
Depreciação e Amortização	1,3	1,1	11,2%
<b>EBITDA</b>	<b>(15,9)</b>	<b>(16,8)</b>	<b>-5,3%</b>
Eventos não recorrentes	2,1	2,9	-29,9%
Eventos não caixa	-	5,0	-100,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(13,9)</b>	<b>(8,8)</b>	<b>56,8%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-
Resultado Financeiro Líquido	(5,3)	(28,4)	-81,3%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,0)	-100,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(22,5)</b>	<b>(46,3)</b>	<b>-51,4%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-

A queda das **Despesas** ocorreu em função da redução dos gastos consolidados em Despesas Administrativas, em adição ao resultado positivo registrado na linha de Outros Resultados Operacionais, oriundo de receita referente a patrocínio.



Fluxo de Caixa 31.03.2023  
Método Indireto (R\$ mil)

Holding

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (22.504)

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	1.018
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	30.405
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-
Resultado de equivalência patrimonial	-
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-
Demais ajustes	(23.401)
	<b>(14.482)</b>

**Variação nos ativos e passivos**

Contas a receber	7.070
Imóveis a comercializar	-
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	271
Demais ativos e passivos	(9.177)

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

	<b>(16.319)</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(22.594)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>	<b>(38.913)</b>

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações)	121.748
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(2.381)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>119.367</b>

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria	(10.200)
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-
Dividendos pagos	(97.500)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(107.700)</b>

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

	<b>(27.246)</b>
No início do período	(10.864)
No fim do período	(38.110)

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Holding
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	874.110
Contas a receber	-
Landbank e Estoques	-
PPI (=)	-
Custo Contábil (+)	-
PPI - valor justo (+)	-
PPI em Operação (+)	-
PPI Pré-Operacionais (+)	-
Imobilizado e Intangível	38.900
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	-
<b>Total do ativo</b>	<b>913.010</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento	816.903
Curto prazo	216.903
Longo prazo	600.000
Fornecedores	15.101
Usufruto (Longo Prazo)	-
Tributos e Encargos	-
Curto prazo	-
Longo prazo	-
Adiantamento para Obras	-
Leasing (IFRS 16)	-
Outros	-
<b>Total do passivo</b>	<b>832.005</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>81.005</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>913.010</b>

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	1T23	1T22	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>384,7</b>	<b>494,2</b>	<b>-22,2%</b>
Impostos sobre a Receita	(29,9)	(32,7)	-8,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>354,8</b>	<b>461,5</b>	<b>-23,1%</b>
CPSV	(159,8)	(169,4)	-5,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>195,0</b>	<b>292,1</b>	<b>-33,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>55,0%</b>	<b>63,3%</b>	<b>-8,3 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(94,6)</b>	<b>(69,4)</b>	<b>36,3%</b>
Despesas com Vendas	(12,8)	(16,1)	-20,5%
Despesas Administrativas	(77,6)	(62,8)	23,6%
Outros Resultados Operacionais	(4,1)	9,5	-143,7%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>89,9</b>	<b>2,7</b>	<b>3216,8%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>190,4</b>	<b>225,4</b>	<b>-15,5%</b>
Depreciação e Amortização	21,6	11,6	86,9%
<b>EBITDA</b>	<b>212,0</b>	<b>236,9</b>	<b>-10,5%</b>
PPI	(89,9)	(2,7)	3216,8%
Eventos não recorrentes	9,5	13,4	-29,2%
Eventos não caixa	10,3	10,8	-4,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>140,4</b>	<b>258,4</b>	<b>-45,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>39,6%</b>	<b>56,0%</b>	<b>-16,4 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(63,1)	(42,1)	49,8%
Imposto de Renda e CSLL	(40,4)	(16,7)	141,8%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>86,9</b>	<b>166,5</b>	<b>-47,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>24,5%</b>	<b>36,1%</b>	<b>-11,6 p.p.</b>

Fluxo de Caixa 31.03.2023  
Método Indireto (R\$ mil)

Consolidado

**Das atividades operacionais**

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social 127.310

**Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível 16.423  
 Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures 69.524  
 Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros 5.839  
 Resultado de equivalência patrimonial (1.704)  
 Variação do valor justo das propriedades para investimentos (89.934)  
 Demais ajustes (27.968)

**99.490**

**Variação nos ativos e passivos**

Contas a receber 153.958  
 Imóveis a comercializar (81.659)  
 Adiantamento de clientes e distratos a pagar 59.050  
 Demais ativos e passivos (9.557)

**Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos**

**221.282**

Imposto de renda e contribuição social pagos (11.390)  
 Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos (103.033)

**Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais**

**106.859**

**Das atividades de investimento**

Resgates e (aplicações) 121.748  
 Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento (79.436)

**Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento**

**42.312**

**Das atividades de financiamento**

Aquisição de ações em tesouraria (10.200)  
 Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures 8.153  
 Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal (4.869)  
 Dividendos pagos (97.500)

**Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento**

**(104.416)**

**Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa**

**44.756**

No início do período 269.036  
 No fim do período 313.792

Balanço Patrimonial 31.03.2023 R\$ mil	Consolidado
<b>Ativo</b>	
Caixa e Aplicações	874.110
Contas a receber	1.250.717
Landbank e Estoques	2.331.445
PPI (=)	4.077.488
Custo Contábil (+)	1.934.006
PPI - valor justo (+)	2.143.482
PPI em Operação (+)	1.063.495
PPI Pré-Operacionais (+)	1.140.035
Imobilizado e Intangível	1.474.048
Leasing (IFRS 16)	172.849
Outros	294.098
<b>Total do ativo</b>	<b>10.474.756</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	
Endividamento	3.070.978
Curto prazo	272.819
Longo prazo	2.798.159
Fornecedores	150.710
Usufruto (Longo Prazo)	178.218
Tributos e Encargos	1.001.019
Curto prazo	198.684
Longo prazo	802.335
Adiantamento para Obras	197.916
Leasing (IFRS 16)	226.998
Outros	392.889
<b>Total do passivo</b>	<b>5.218.729</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>5.256.026</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>10.474.756</b>

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	mar/23	dez/22	Var. R\$ milhões	Var.
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(3.071,0)</b>	<b>(3.061,5)</b>	<b>(9,5)</b>	<b>0,3%</b>
Dívida conversível <sup>1</sup>	120,9	120,8	0,1	0,1%
Caixa, Equivalentes e TVM	874,1	925,7	(51,6)	-5,6%
Contas a Receber Performado <sup>2</sup>	1.250,7	1.404,7	(154,0)	-11,0%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(825,3)</b>	<b>(610,3)</b>	<b>(214,9)</b>	<b>35,2%</b>

<sup>1</sup>Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.

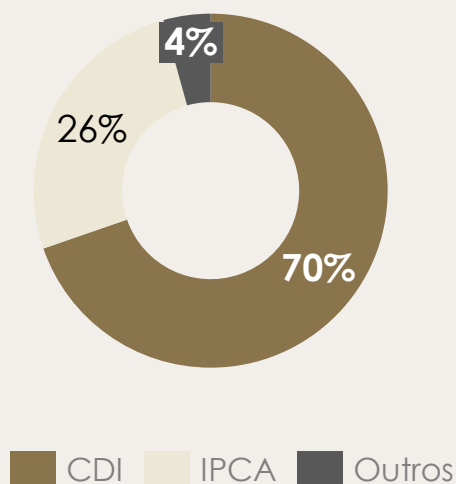
<sup>2</sup>Não inclui contas a receber a performar de **R\$ 805,2 milhões**.

O saldo da Dívida Bruta no 1T23 permaneceu praticamente estável em relação ao 4T22.

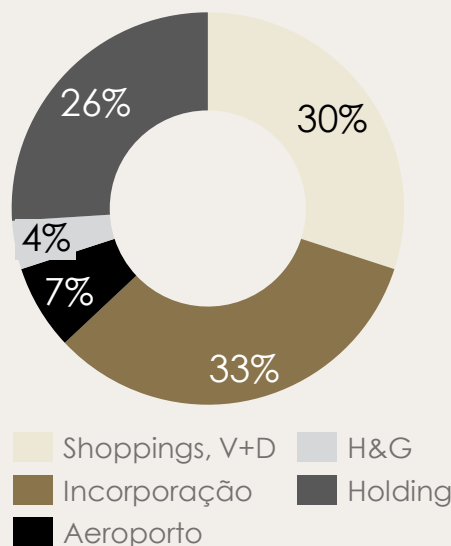
No 1T23, as principais movimentações do Caixa foram: **(i) R\$ 97,5 milhões** pagos em dividendos aos acionistas; e **(ii) R\$ 15,5 milhões** de gastos com as expansões do Catarina Fashion Outlet e no Shopping Cidade Jardim (inaugurada em março).



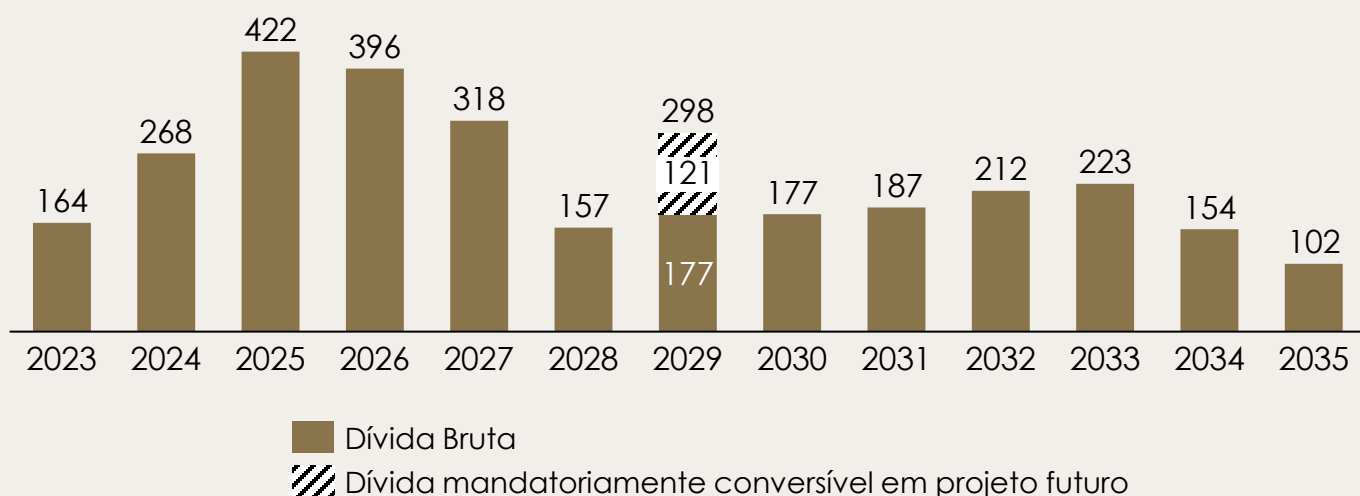
Indexadores da dívida  
(mar/23)



Composição da dívida consolidada  
Alocação gerencial

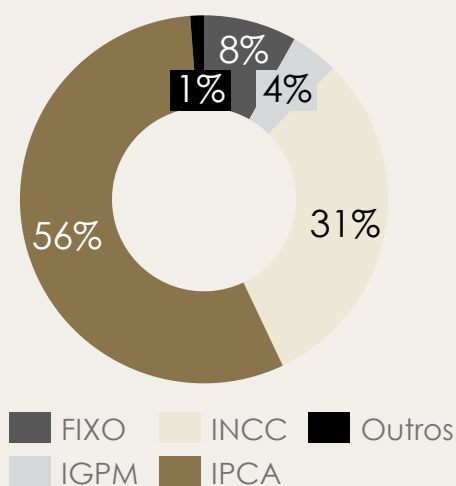


Cronograma de amortização da dívida consolidada  
(R\$ milhões)



Indexadores da Carteira de Recebíveis de  
Incorporação

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (performada e a performar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,51%**, e conta com **prazo médio de 1,50 ano**.



A JHSF tem como motivação qualidade e excelência, características alinhadas às **Diretrizes de Sustentabilidade** que integram a estratégia de seus negócios.

Nesse sentido, a Companhia redefine o conceito de excelência por um ecossistema de negócios sustentável e assume **seis compromissos** com o intuito de transformar seus empreendimentos em polos de impacto positivo, levando o bem viver para os seus clientes e para além dos seus muros. Esses compromissos contribuem com a Agenda 2030 por meio dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) proposto pela Organização das Nações Unidas (ONU).

Para ratificar o comprometimento com a ética & transparência e a governança corporativa, a **JHSF tem 67% de membros independentes** em seu Conselho de Administração, bem como os comitês de assessoramento. Para fortalecer ainda mais esse compromisso, anuncia seu **Relatório de Sustentabilidade referente às atividades de 2022**, já disponível no website de RI. Essa edição foi elaborada de acordo com normas da *Global Report Initiative* (GRI), e apresenta informações para todos os temas priorizados pelos públicos de relacionamento (stakeholders) da Companhia. Trata-se de um marco no reporte dos dados ambientais, sociais e de governança e a forma como se associam ao desempenho econômico dos diversos segmentos de atuação da JHSF.

No período, também foram aferidas as metas ESG 2022 previstas para os líderes e estabelecimento de novas para 2023, mantendo-se o peso de 15% no índice geral.

Com relação aos avanços do Programa de Gestão da Cadeia de Suprimentos, houve implantação de uma plataforma que automatiza as consultas aos CNPJs de parceiros e fornecedores em relação aos critérios ESG priorizados pela Companhia. Um projeto piloto foi iniciado no segmento de Hospitalidade e Gastronomia, com previsão de expansão gradual para os demais negócios da JHSF.

A fim de aprimorar o atendimento aos requisitos legais ambientais e de saúde e segurança do trabalho, um sistema de gestão online, dinâmico e atualizado diariamente foi estruturado para avaliação da aplicabilidade de leis e estabelecimento de planos de ação para as unidades operacionais dos negócios da Companhia.

Destaca-se ainda o início das atividades de campo em conjunto com **Associação Onçafari**, instituição que apoiará a JHSF na atualização do levantamento da fauna silvestre e somará estudos de comportamento dos animais identificados visando a preservação da biodiversidade e a conectividade de corredores ecológicos. Essa ação materializa o compromisso de desenvolver o operar o portfólio de projetos e produtos a partir de soluções sustentáveis.

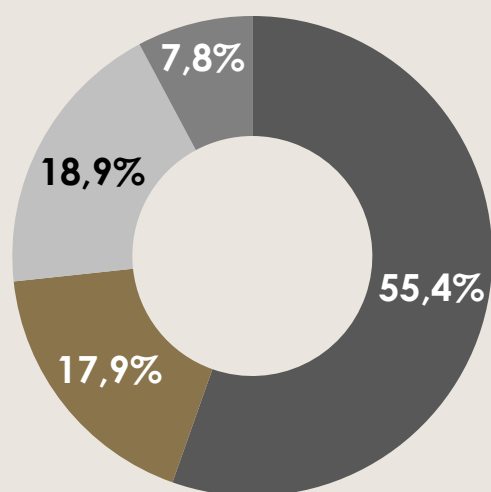
Em relação à evolução do mapeamento dos riscos físicos e de transição, além das oportunidades climáticas mapeadas para os ativos localizados no estado de São Paulo, e que representam todos os setores que a JHSF atua, houve o avanço da validação dos impactos pelas áreas de negócio em linha com a matriz de riscos corporativos. Na próxima etapa, serão estimados eventuais impactos econômicos, bem como as medidas de controle e/ou planos de ação associados à mitigação de cada risco crítico, seguindo as recomendações da **TCFD** (Task Force on Climate Financial Disclosure).

Desde de seu IPO em 2007, as ações da Companhia são negociadas no Novo Mercado da B3, segmento de mais alto nível de Governança Corporativa do mercado acionário brasileiro.

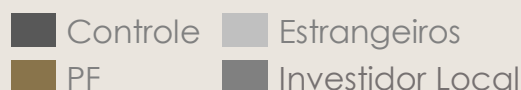
As ações da Companhia (JHSF3) fazem parte da carteira de diversos índices da B3 como IDIV, SMLL, IMOB, IGCX, IGC-NM e ITAG, entre outros.

Em abril de 2023, foi anunciado um novo pagamento de dividendos de **R\$ 97,5 milhões** divididos em três parcelas mensais de **R\$ 32,5 milhões**. Desde dezembro de 2022 até a data de divulgação desse *release*, foram declarados **R\$ 227,5 milhões** de dividendos aos acionistas. Importante ressaltar que os pagamentos têm sido feitos de modo mensal e com posição acionária com direito a dividendos variando mensalmente.

Atualmente a Companhia possui um programa de recompra de ações de sua própria emissão vigente até 17 de fevereiro de 2024. As ações recompradas são utilizadas, sobretudo, para **exercícios de stock option**, evitando a diluição dos acionistas, uma vez que anula a necessidade de aumentos de capital para essa finalidade.



O Capital Social da Companhia é composto atualmente por **679.328.541** ações ordinárias (ON), das quais **55,4%** são de posse do controlador e os demais **44,6%** estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (17,9%), Estrangeiros (18,9%) e Locais (7,8%), tendo como base o último pregão de 1T23.



**ABL (Área Bruta Locável):** Correspondem às áreas disponíveis para locação em shoppings.

**ABL Própria:** ABL referente ao percentual que a JHSF detém dos shoppings de seu portfólio.

**Área Privativa:** Área comercializada ou a ser comercializada dos projetos de Incorporação.

**Custo de Ocupação:** Custo de locação de uma loja como porcentagem das vendas. Inclui o aluguel e outras despesas (condomínio e fundo promocional).

**Debêntures:** Títulos de dívida emitidos pelas empresas.

**EBITDA:** Resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões. O cálculo do EBITDA poderá ser ajustado por itens não recorrentes, que contribuam para a informação sobre o potencial de geração bruta de caixa nas operações da Companhia. **O EBITDA Ajustado** não possui significado padronizado e nossa definição pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

**ESG:** *Environmental, social and corporate governance* (ambiental, social e governança corporativa).

**PPI:** As Propriedades para Investimentos são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias.

**RevPar** (Revenue per Available Room ou Receita por Apartamento Disponível): Índice equivalente à multiplicação da Diária Média de um determinado período pela Taxa de Ocupação.

**Receita a performar:** Corresponde às vendas contratadas cuja receita será apropriada em períodos futuros em função da evolução do custo incorrido da obra.

**TVM:** Títulos e Valores Imobiliários.

**GVV (Valor Geral de Vendas):** Valor calculado pela soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento.

Para mais itens do Glossário <https://ri.jhsf.com.br/servicos-aos-investidores/glossario-2/>



# JHSF

## 1T23

### WEBCAST DE RESULTADOS

**Webcast em Português:**

**16 de maio de 2023**

15:00 (horário de Brasília)

14:00 (horário de Nova York)

Webcast: [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)

**Webcast em Inglês:**

**16 de maio de 2023**

**(tradução simultânea)**

14:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

Webcast: [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)



# **ITR - Informações Trimestrais**

## **JHSF Participações S.A.**

31 de março de 2023  
com Relatório de Revisão do Auditor Independente

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**JHSF Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da JHSF Participações S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e com a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBCTG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.



## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP034519/O

Fernando Próspero Neto  
Contador CRC-SP189791/O

**JHSF Participações S.A.**  
**Balancos patrimoniais em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022**  
**Ativo**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	503.279	742.674	874.110	925.691
Contas a receber	5	1.903	4.664	832.610	897.591
Imóveis a comercializar	6	13.765	13.710	1.274.896	1.165.991
Créditos diversos	10	66.589	45.707	316.807	268.437
Créditos com partes relacionadas	14	15.801	15.801	-	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>601.337</b>	<b>822.556</b>	<b>3.298.423</b>	<b>3.257.710</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	418.107	507.084
Imóveis a comercializar	6	-	-	954.031	940.554
Créditos diversos	10	4.148	4.148	38.214	37.375
Créditos com partes relacionadas	14	283.020	182.151	30.785	29.308
Investimentos	7	6.051.851	5.938.311	10.810	10.810
Imobilizado e intangível	8	14.553	10.405	1.646.898	1.618.564
Propriedades para investimento	9	454.816	446.719	4.077.488	3.920.332
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>6.808.388</b>	<b>6.581.734</b>	<b>7.176.333</b>	<b>7.064.027</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>7.409.725</b>	<b>7.404.290</b>	<b>10.474.756</b>	<b>10.321.737</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**JHSF Participações S.A.**  
**Balanços patrimoniais em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022**  
**Passivo**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
<b>Circulante</b>					
Contas a pagar comerciais e outras	12	1.122	2.724	160.467	153.903
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	216.872	108.502	242.651	135.298
Débitos diversos	13	6.142	8.054	228.901	205.937
Adiantamento de clientes	13	-	-	220.048	160.998
Dividendos a pagar	14	16.987	114.487	16.987	114.487
Débitos com partes relacionadas	14	503.481	508.608	3.679	3.687
<b>Total do passivo circulante</b>		<b><u>744.604</u></b>	<b><u>742.375</u></b>	<b><u>872.733</u></b>	<b><u>774.310</u></b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	1.488.186	1.588.536	2.828.326	2.926.212
Contas a pagar comerciais e outras	12	97.865	93.778	266.326	250.593
Impostos e contribuições diferidos	15.1	32.091	33.853	772.487	737.305
Débitos com partes relacionadas	14	-	-	3.076	3.524
Provisão para demandas judiciais	16	13.127	13.127	35.606	33.241
Débitos diversos	13	45.260	39.513	440.176	436.879
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b><u>1.676.529</u></b>	<b><u>1.768.807</u></b>	<b><u>4.345.997</u></b>	<b><u>4.387.754</u></b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
	17				
Capital social		1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950
Reservas de lucros		3.239.159	3.157.389	3.239.159	3.157.389
Outras Reservas		(116.517)	(130.231)	(116.517)	(130.231)
<b>Patrimônio líquido dos controladores</b>		<b><u>4.988.592</u></b>	<b><u>4.893.108</u></b>	<b><u>4.988.592</u></b>	<b><u>4.893.108</u></b>
<b>Patrimônio líquido dos não controladores</b>		-	-	267.434	266.565
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b><u>4.988.592</u></b>	<b><u>4.893.108</u></b>	<b><u>5.256.027</u></b>	<b><u>5.159.673</u></b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b><u>7.409.725</u></b>	<b><u>7.404.290</u></b>	<b><u>10.474.756</u></b>	<b><u>10.321.737</u></b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração do Resultado**  
**Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
<b>Receita operacional líquida</b>	18	-	-	<b>354.834</b>	<b>461.484</b>
<b>Custos Operacionais</b>	19	-	-	<b>(159.834)</b>	<b>(169.428)</b>
<b>Lucro bruto</b>		-	-	<b>194.999</b>	<b>292.056</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>		<b>104.653</b>	<b>190.495</b>	<b>(4.626)</b>	<b>(66.678)</b>
Despesas gerais, administrativas e comerciais	19	(5.072)	(11.533)	(89.372)	(78.873)
Outras receitas e (despesas) operacionais	20	1.203	20.029	(6.892)	8.562
Variação no valor justo de propriedades para investimento	9	(3.031)	24.223	89.934	2.711
Resultado de equivalência patrimonial	7	111.553	157.776	1.704	922
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>104.653</b>	<b>190.495</b>	<b>190.373</b>	<b>225.378</b>
Resultado financeiro, líquido	21	(19.241)	(11.803)	(63.063)	(42.102)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>85.412</b>	<b>178.692</b>	<b>127.310</b>	<b>183.276</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	15.1	<b>1.763</b>	<b>(8.236)</b>	<b>(40.449)</b>	<b>(16.728)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>87.175</b>	<b>170.456</b>	<b>86.861</b>	<b>166.548</b>
<b>Lucro atribuído aos acionistas controladores</b>		<b>87.175</b>	<b>170.456</b>	<b>87.175</b>	<b>170.456</b>
<b>Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores</b>		-	-	<b>(314)</b>	<b>(3.908)</b>
Quantidade de ações ao final do período	23	679.328.541	686.224.353	679.328.541	686.224.353
Quantidade de ações em tesouraria ao final do período	23	1.408.026	7.803.241	1.408.026	7.803.241
<b>Lucro por ação - básico em Reais (R\$)</b>	23	<b>0,1286</b>	<b>0,2476</b>	<b>0,1281</b>	<b>0,2419</b>
<b>Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)</b>	23	<b>0,1279</b>	<b>0,2462</b>	<b>0,1274</b>	<b>0,2405</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado**  
**Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

Nota	Capital social	(-) Gastos com emissões de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reservas de lucros			Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
					Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros a realizar					
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.865.950</b>	<b>(55.397)</b>	<b>42.513</b>	<b>(56.638)</b>	<b>184.846</b>	<b>1.411.394</b>	<b>1.083.841</b>	<b>(11.945)</b>	<b>-</b>	<b>4.464.564</b>	<b>81.896</b>	<b>4.546.460</b>
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-	-	-	-	-	-	-	(22.013)	-	(22.013)	-	(22.013)
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.695	7.695
Plano de outorga de ações	-	-	3.031	-	-	-	-	-	-	3.031	-	3.031
Ações em tesouraria	-	-	-	(24.377)	-	-	-	-	-	(24.377)	-	(24.377)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	618.889	618.889	13.205	632.094
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163.769	163.769
Reserva legal	-	-	-	-	30.944	-	-	-	(30.944)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	84.360	-	(84.360)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(146.986)	(146.986)	-	(146.986)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	-	-	-	-	-	356.598	-	-	(356.598)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.865.950</b>	<b>(55.397)</b>	<b>45.544</b>	<b>(81.015)</b>	<b>215.790</b>	<b>1.767.992</b>	<b>1.168.201</b>	<b>(33.958)</b>	<b>-</b>	<b>4.893.108</b>	<b>266.565</b>	<b>5.159.673</b>
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	4	-	-	-	-	-	-	(1.891)	-	(1.891)	-	(1.891)
Ações em tesouraria	17	-	-	10.200	-	-	-	-	-	10.200	-	10.200
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	87.175	87.175	(314)	86.861
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.183	1.183
<b>Saldos em 31 de março de 2023</b>	<b>1.865.950</b>	<b>(55.397)</b>	<b>45.544</b>	<b>(70.815)</b>	<b>215.790</b>	<b>1.767.992</b>	<b>1.168.201</b>	<b>(35.849)</b>	<b>87.175</b>	<b>4.988.591</b>	<b>267.434</b>	<b>5.256.026</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração do Resultado Abrangente**  
**Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>
Lucro líquido do período	87.175	170.456	86.861	166.548
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>87.175</b>	<b>170.456</b>	<b>86.861</b>	<b>166.548</b>
<b>Ajustes de avaliação patrimonial</b>	<b>(1.891)</b>	<b>(14.519)</b>	<b>(1.891)</b>	<b>(14.519)</b>
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	(1.891)	(14.519)	(1.891)	(14.519)
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>85.284</b>	<b>155.937</b>	<b>84.970</b>	<b>152.029</b>
<b>Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores</b>			<b>85.284</b>	<b>155.937</b>
<b>Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores</b>			<b>(314)</b>	<b>(3.908)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração do valor adicionado**  
**Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>
<b>1. – Receita</b>	<b>(2.616)</b>	<b>24.538</b>	<b>482.102</b>	<b>495.685</b>
1.1 - Receitas operacionais	-	-	391.734	490.597
1.5 - Outras receitas	100	-	10.011	4.208
1.6 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	(3.031)	24.223	84.584	2.711
1.7 - Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	315	315	(4.227)	(1.831)
<b>2. – Insumos</b>	<b>(3.805)</b>	<b>14.328</b>	<b>(199.665)</b>	<b>(203.185)</b>
2.1 - Custos operacionais	-	-	(199.665)	(144.679)
2.5 - Materiais, serviços de terceiros e outros	(3.805)	14.328	(66.504)	(58.506)
<b>3. - Valor adicionado bruto</b>	<b>(6.421)</b>	<b>38.866</b>	<b>282.437</b>	<b>292.500</b>
<b>4. – Retenções</b>	<b>(924)</b>	<b>(747)</b>	<b>(14.967)</b>	<b>(11.550)</b>
4.1 - Depreciação e amortização	(924)	(747)	(14.967)	(11.550)
<b>5. - Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>(7.344)</b>	<b>38.119</b>	<b>267.470</b>	<b>280.950</b>
<b>6. - Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>124.994</b>	<b>168.878</b>	<b>36.629</b>	<b>51.512</b>
6.1 - Receitas financeiras	13.480	11.102	32.437	50.590
6.2 - Resultado de participações societárias	111.515	157.776	4.193	922
<b>7. - Valor adicionado a distribuir</b>	<b>117.651</b>	<b>206.997</b>	<b>304.099</b>	<b>332.461</b>
<b>8. - Distribuição do valor adicionado</b>				
<b>8.1 - Pessoal e encargos</b>	<b>717</b>	<b>6.367</b>	<b>66.008</b>	<b>57.352</b>
8.1.1 - Remuneração direta	(300)	5.522	55.995	49.253
8.1.2 - Benefícios	731	607	7.225	5.921
8.1.3 - F.G.T.S.	287	238	2.788	2.178
<b>8.2 - Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>(1.607)</b>	<b>8.996</b>	<b>65.725</b>	<b>45.103</b>
8.2.1 - Federais	(1.611)	8.983	53.640	34.250
8.2.2 - Estaduais	-	-	8.653	6.735
8.2.3 - Municipais	4	13	3.432	4.118
<b>8.3 - Remuneração de capital de terceiros</b>	<b>31.366</b>	<b>21.178</b>	<b>85.505</b>	<b>63.459</b>
8.3.1 - Juros	31.366	21.177	72.616	53.771
8.3.2 - Aluguéis	-	1	12.889	9.688
<b>8.4 - Remuneração de capitais próprios</b>	<b>87.175</b>	<b>170.456</b>	<b>86.861</b>	<b>166.548</b>
8.4.2 - Lucros retidos (prejuízos a absorver)	87.175	170.456	87.175	170.456
8.4.3 - Participação de não controladores	-	-	(314)	(3.908)
	<b>117.651</b>	<b>206.997</b>	<b>304.099</b>	<b>332.461</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**  
**Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
<b>Das atividades operacionais</b>					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		85.412	178.692	127.310	183.276
<b>Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		924	2.962	16.423	15.782
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	20	63.357	20.957	69.524	82.091
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		355	-	5.839	1.054
Resultado de equivalência patrimonial	7	(111.553)	(157.776)	(1.704)	(922)
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	9	3.031	(24.223)	(89.934)	(2.711)
Demais ajustes		(12.402)	(12.195)	(27.968)	2.206
		<b>29.123</b>	<b>8.417</b>	<b>99.490</b>	<b>280.775</b>
<b>Varição nos ativos e passivos</b>					
Contas a receber		2.761	1.043	153.958	(130.393)
Imóveis a comercializar		(55)	-	(81.659)	(73.994)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		-	-	59.050	(33.869)
Demais ativos e passivos		2.143	8.801	(9.557)	39.671
<b>Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos</b>					
		<b>33.972</b>	<b>18.261</b>	<b>221.282</b>	<b>82.191</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(11.390)	(11.991)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	11.1 e 11.2	(55.031)	(14.644)	(103.033)	(26.608)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	-	(3.000)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>		<b>(21.058)</b>	<b>3.617</b>	<b>106.859</b>	<b>40.592</b>
<b>Das atividades de investimento</b>					
Resgates e (aplicações)		153.415	(872)	147.511	12.320
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(16.200)	(10.482)	(79.436)	(139.648)
Aquisição de bens do ativo intangível	8	-	-	-	(4.289)
Partes relacionadas, líquidas		(105.996)	(95.136)	-	(5.861)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento</b>		<b>31.219</b>	<b>(106.489)</b>	<b>68.075</b>	<b>(133.189)</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>					
Aquisição de ações em tesouraria	17	(10.200)	(21.794)	(10.200)	(21.794)
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	11.1 e 11.2	-	248.727	8.153	250.855
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	11.1 e 11.2	-	(189.116)	(4.869)	(234.081)
Dividendos pagos		(97.500)	(108.992)	(97.500)	(108.992)
Demais movimentações das atividades de investimento		-	-	-	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>		<b>(107.700)</b>	<b>(71.175)</b>	<b>(104.416)</b>	<b>(122.189)</b>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>					
		<b>(97.539)</b>	<b>(174.047)</b>	<b>70.519</b>	<b>(214.786)</b>
No início do período	4	102.070	195.902	269.036	421.743
No fim do período	4	4.531	21.855	339.555	206.957
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(97.539)</b>	<b>(174.047)</b>	<b>70.519</b>	<b>(214.786)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

## **1. Contexto operacional**

A JHSF Participações S.A. (“Companhia”) com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800 Torre 3 Continental Tower - 27º andar, São Paulo - SP, é uma sociedade por ações de capital aberto, cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o código 20605 sendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo sob a sigla JHSF3. Constituída em 29 de junho de 2006, com o objetivo principal de atuar como holding, participando do capital de outras sociedades, dedicadas primariamente às atividades de construção e exploração de shoppings centers, incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, compra e venda de mercadorias, à locação de imóveis comerciais próprios, à prestação de serviços de administração, à exploração de atividades hoteleiras, gastronômicas e turísticas em geral, assessoria, consultoria e planejamento, operação e gestão de aeródromo.

Mais informações acerca do contexto operacional da Companhia e de suas controladas podem ser encontradas na Nota 1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

### **1.1. Reestruturação societária**

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia iniciou a reestruturação societária do segmento de incorporações definindo uma holding para o segmento. Essa reestruturação tem como objetivo a continuidade do processo de segregação societária dos diversos segmentos de negócios da Companhia, processo que foi iniciado em 2017 com a criação da JHSF Malls S.A., holding do segmento de shoppings centers.

As transações referentes a reestruturação societária foram realizadas entre empresas sob o mesmo controle, e dessa forma, foram realizadas a valores contábeis, à luz do ICPC09, não sendo gerado nenhum ganho ou perda nas transações. As demonstrações financeiras consolidadas não foram impactadas, os efeitos são observados apenas nas demonstrações financeiras da controladora nas rubricas de investimentos (Nota 7), créditos e débitos com partes relacionadas (Nota 14).

### **1.2. Venda do terreno Villa XP**

Em 14 de dezembro de 2020 a Companhia informou ao mercado a celebração do Contrato de Compra e Venda, tendo a XP Investimentos S.A. como adquirente de área com aproximadamente 705 mil m<sup>2</sup> situado no complexo Parque Catarina, pelo valor aproximado de R\$ 98.554, onde será desenvolvido o projeto “Villa XP”.

No segundo trimestre de 2021 a Companhia concluiu a transação e reconheceu a venda após a superação de cláusulas resolutivas, dentre elas destacamos as aprovações de projeto emitidas pela prefeitura do município de São Roque.

A área vendida está situada na Rodovia Castelo Branco km 60, município de São Roque, no mesmo complexo onde encontram-se (i) o Catarina Fashion Outlet e o (ii) o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo. Como parte da transação a Companhia assumiu o compromisso de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na área no entorno da Villa XP, contendo centro de convenções e unidades hoteleiras ou residenciais que serão construídos de forma faseada com datas de entrega ocorrendo até 31 de dezembro de 2024. Na data de emissão dessas informações trimestrais tais obrigações estão suspensas até que as partes resolvam de comum acordo dar prosseguimento a tais obrigações e providências acima mencionadas.



## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### **1.3. Transação C-fly**

Em fevereiro de 2023, a Companhia, por meio de sua controlada JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., formou com a C-Fly Consultoria e Gestão Empresarial Ltda. ("C-Fly"), uma nova sociedade operadora de "Fixed Based Operator" ("FBO") para explorar crescentes oportunidades no Brasil e no exterior ("Transação"). A Companhia detém 83,5% dessa nova sociedade. A JHSF e a C-Fly mantêm relacionamento desde 2012, quando foi iniciado o desenvolvimento do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional ("Catarina").

No contexto da Transação, além de novos projetos a serem prospectados e desenvolvidos (i) a C-Fly adquirirá, por cerca de R\$ 116.000, 16,5% dos Resultados Econômicos Gerados na Operação do Catarina, sem incluir direitos e poderes políticos perante o Catarina, nem incluir a propriedade do terreno sobre o qual o aeroporto foi construído, o qual, no âmbito da Transação, gerará exclusivamente para a JHSF remuneração anual de cerca de R\$40.000, que serão atualizados anualmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-FGV) e; (ii) a JHSF assumirá compromissos de investimento da C-Fly no FBO do Aeroporto de Guarulhos ("GAT GRU"), visando a modernização da infraestrutura de atendimento aos passageiros da aviação executiva, de forma a aprimorar os serviços prestados aos usuários que optam por operar vôos pelo Aeroporto de Guarulhos. Por conta desse compromisso assumido, a JHSF passará a deter 83,5% dos resultados econômicos gerados pela C-Fly no GAT GRU.

Na data de emissão dessas informações trimestrais as SCPs que serão destinadas a estruturação da parceria estão em fase de constituição. Em 31 de março de 2023, a Transação não gerou impactos contábeis para a Companhia.

## **2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais individuais e consolidadas**

### **2.1. Base de elaboração**

As informações trimestrais, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis, julgamentos e premissas descritas na nota explicativa 3 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 que permanecem válidas.

Estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional *IAS 34 - Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

As informações financeiras intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

### 2.2. Reconciliação do capital circulante líquido

A Diretoria efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas informações trimestrais. Em 31 de março de 2023, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$2.425.851 (R\$2.483.399 em 31 de dezembro de 2022).

### 3. Aprovação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 15 de maio de 2023.

### 4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Caixa e Bancos	284	4.420	201.347	41.657
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	4.247	97.650	6.831	120.047
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 22)	-	-	105.614	107.332
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4.531</b>	<b>102.070</b>	<b>313.792</b>	<b>269.036</b>
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	5.762	7.156	18.069	22.430
Fundo de investimento Profit 463 (b)	477.871	469.896	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	15.115	163.552	157.330	268.052
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	353.937	359.371
Ações de Companhias no Brasil e exterior (Nota 22)	-	-	5.220	6.802
Caixa restrito (d)	-	-	25.762	-
<b>Títulos e valores mobiliários (Notas 22)</b>	<b>498.748</b>	<b>640.604</b>	<b>560.318</b>	<b>656.655</b>
<b>Total</b>	<b>503.279</b>	<b>742.674</b>	<b>874.110</b>	<b>925.691</b>
<b>Circulante</b>	<b>503.279</b>	<b>742.674</b>	<b>874.110</b>	<b>925.691</b>

(a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100,1% do CDI (100,1% em 2022).

(b) Os fundos JHSF Catarina Corporate, possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina e é remunerado pelo EBITDA gerado na operação do aeroporto. Em 31 de março de 2023 a Companhia possui 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo. O Fundo Profit 463 é um fundo exclusivo sob administração do BTG Pactual e possui substancialmente investimentos em Tesouro Selic, LFT, Fundos de Investimentos e ações de Companhias abertas.

No consolidado, os saldos são apresentados com a abertura da carteira de investimentos dos próprios Fundos. Para fins de consolidação, os títulos e valores mobiliários referentes ao Catarina Corporate e Profit 463 são eliminados nas demonstrações financeiras.

(c) Correspondem a aplicações em certificados de depósito bancário Jumbo em moeda estrangeira (US\$) atrelados ao tesouro americano e são considerados investimentos de baixo risco.

(d) Corresponde a caixa dado em garantia para à aquisição e gestão de imóvel situado em Londres no bairro de Mayfair ("Fasano London"). Vide nota 29.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Contas a receber de unidades imobiliárias (Nota 23)	-	-	1.154.444	1.310.020
Aluguéis	-	-	68.762	66.824
Hoteis e restaurantes	-	-	33.508	29.215
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	7.609	7.766
Estacionamento	-	-	3.385	3.748
Prestação de Serviços	-	-	4.235	4.139
Outros	1.903	4.664	16.739	18.675
<b>Total Contas a Receber (Nota 23)</b>	<b>1.903</b>	<b>4.664</b>	<b>1.288.682</b>	<b>1.440.387</b>
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(7.425)	(9.586)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(30.540)	(26.126)
<b>Total (Nota 23)</b>	<b>1.903</b>	<b>4.664</b>	<b>1.250.714</b>	<b>1.404.675</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.903</b>	<b>4.664</b>	<b>832.610</b>	<b>897.591</b>
<b>Não circulante</b>	-	-	<b>418.104</b>	<b>507.084</b>

- (a) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como premissa a taxa média dos financiamentos, empréstimos e debêntures obtidos pela Companhia e comparada com a NTN-B média, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de março de 2023, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 3,30% a.a. (3,31% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

Os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Vencidos acima de 365 dias (a)	30.172	28.662
Vencidos acima de 91 até 365 dias (a)	32.920	33.547
Vencidos acima de 61 até 90 dias (a)	7.515	7.059
Vencidos acima de 31 até 60 dias	1.834	1.613
Vencidos até 30 dias	21.018	23.209
<b>Total vencidos</b>	<b>93.449</b>	<b>94.090</b>
À vencer até 365 dias	772.211	839.213
À vencer acima 365 dias	423.012	507.084
<b>Total à vencer</b>	<b>1.195.223</b>	<b>1.346.297</b>
<b>Total</b>	<b>1.288.682</b>	<b>1.440.387</b>

- (a) Os referidos títulos vencidos há mais de 61 dias são monitorados pela Companhia e estão em processo de renegociação.

### 6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	03-2023	12-2022
<b>Imóveis a desenvolver (a)</b>	<b>858.100</b>	<b>762.220</b>
<b>Imóveis para desenvolvimento (b)</b>	<b>1.173.276</b>	<b>1.145.706</b>
<b>Imóveis acabados</b>		
Complexo Fazenda Boa Vista	197.110	198.178
Horto Bela Vista	441	441
<b>Total</b>	<b>2.228.927</b>	<b>2.106.545</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.274.896</b>	<b>1.165.991</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>954.031</b>	<b>940.554</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (a) Correspondem a terrenos da Companhia que estão em fase de estudo de viabilidade e desenvolvimento de projeto para futuro lançamento e comercialização.
- (b) Os saldos apresentados em 31 de março de 2023 correspondem ao Fasano Cidade Jardim, Village, Boa Vista Estates (lançado em junho de 2021) e Reserva Cidade Jardim (lançado em junho de 2022), empreendimentos em fase de construção.

Em junho de 2022, a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5.7 milhões de m<sup>2</sup> no Município de Bragança Paulista. O preço de aquisição da participação é de R\$ 178.463.

Em junho de 2022, a Companhia adquiriu terreno adjacente ao empreendimento Boa Vista Estates, a transação ocorreu por meio de permuta física e torna financeira que totalizam o montante de R\$60.500.

Anualmente, a Companhia realiza avaliações do valor realizável líquido (*impairment*) dos imóveis a comercializar, essa avaliação compara o valor de venda das unidades a comercializar com o custo contábil. Sendo o custo contábil maior, a Companhia registra a perda (*impairment*).

Em 31 de março de 2023, a Diretoria não constatou a necessidade de realização de ajuste para desvalorização dos ativos.

## 7. Investimentos (Controladora)

	Controladora	
	03-2023	12-2022
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	6.049.069	5.935.529
<b>Total dos investimentos</b>	<b>6.051.851</b>	<b>5.938.311</b>

As controladas diretas da Companhia, assim como as principais informações financeiras estão demonstradas a seguir:

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido (Passivo à descoberto)		Resultado	
	2023	2022	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	3.293.915	3.298.907	1.860.687	1.848.245	1.433.228	1.450.662	(16.005)	(64.769)
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	1.680.350	1.671.141	92.877	88.521	1.587.473	1.582.620	6.042	107.350
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	99,99	3.772.007	3.559.848	1.508.525	1.400.301	2.263.482	2.159.547	40.122	496.898
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	99,99	99,99	806.426	795.661	208.210	194.155	598.216	601.506	(3.290)	(21.443)
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	435.214	436.160	216.400	215.896	218.815	220.264	(1.449)	20.726
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	245.729	236.185	65.215	64.228	180.514	171.956	8.843	4.431
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	99,99	224.513	220.629	59.855	58.591	164.658	162.038	3.538	14.795
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	70,00	226.313	221.319	81.965	72.711	144.348	148.608	(4.273)	19.995
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	99,99	1.178	1.178	1.100	538	78	640	(561)	(1.999)
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	99,99	170.517	361.018	40.811	224.943	129.707	136.074	(6.368)	(26.715)
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	99,99	131.055	119.090	74.952	59.244	56.103	59.846	(3.743)	(29.468)
Demais investidas	-	-	1.864.427	1.835.145	804.375	763.890	1.060.052	1.071.255	(12.423)	44.537
<b>Total</b>			<b>12.851.646</b>	<b>12.756.280</b>	<b>5.014.973</b>	<b>4.991.264</b>	<b>7.836.673</b>	<b>7.765.016</b>	<b>10.431</b>	<b>564.336</b>

A seguir demonstramos as movimentações dos investimentos para o período findo em 31 de março de 2023 e para o exercício de 2022:

	03-2023	12-2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>5.935.529</b>	<b>4.756.357</b>
Reflexos de ajuste de outros resultados abrangentes	(3.760)	(15.193)
Resultado equivalência patrimonial	111.553	673.696
Distribuição de reserva de lucros	-	(3.037)
Aumento de Capital a AFAC (a)	-	407.034
Cessão de participação societária (a)	-	99.000
Passivo a descoberto	5.747	17.672
<b>Saldo final</b>	<b>6.049.069</b>	<b>5.935.529</b>

- (a) As movimentações apresentadas correspondem a reestruturação societária mencionada na Nota 1.1.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 8. Imobilizado e intangível

#### 8.1. Imobilizado

Movimentação 2023 - Consolidado											
Item	Custo			Saldos em 2022			Juros			Saldos em 2023	Taxa média % depreciação
	Histórico	Depreciação	Impairment	Adições (a)	Transferências	Capitalizados	Depreciação				
Aeroporto Catarina	759.083	(31.486)	-	727.597	8.354	-	443	(3.127)	733.267	1,43-2,5	
Aeronaves	117.803	(3.653)	-	114.150	1.340	-	-	(360)	115.130	3,6	
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	87.066	(18.466)	-	68.600	810	-	-	(2.602)	66.808	10	
Hotéis Fasano	89.203	(9.895)	-	79.308	416	-	-	(1.290)	78.434	4,0	
Imobilizações em Andamento	269.732	-	-	269.732	18.810	(623)	-	-	287.919	-	
Máquinas e Equipamentos	26.385	(5.403)	-	20.982	13.045	-	-	(386)	33.641	10,0	
Direito de uso	207.604	(32.112)	-	175.492	1.145	-	-	(7.470)	169.167	9,8 a 12,5	
Outros	54.198	(16.741)	(2.892)	34.565	1.926	-	-	(4.262)	32.229	11,4	
	<b>1.611.074</b>	<b>(117.756)</b>	<b>(2.892)</b>	<b>1.490.426</b>	<b>45.846</b>	<b>(623)</b>	<b>443</b>	<b>(19.497)</b>	<b>1.516.595</b>		

- (a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão do Aeroporto Catarina R\$8.354, Fasano e Village Club R\$18.052 e máquinas e equipamentos para a piscina do futuro Club Real Park no montante de R\$ 12.609.

Movimentação 2022 - Consolidado												
Item	Custo			Saldos em 2021			Transferências	Juros			Saldos em 2022	Taxa média % depreciação
	Histórico	Depreciação	Impairment	Adições	Baixa	Capitalizados		Impairment	Depreciação			
Aeroporto Catarina	714.460	(19.402)	-	695.058	44.143	-	(6.229)	6.709	-	(12.084)	727.597	1,43-2,5
Aeronaves	54.841	(2.037)	2.717	55.521	74.719	(14.474)	-	-	-	(1.616)	114.150	3,6
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	68.251	(7.909)	-	60.342	18.677	-	138	-	-	(10.557)	68.600	10
Hotéis Fasano	80.332	(4.693)	-	75.639	8.348	-	523	-	-	(5.202)	79.308	4,0
Imobilizações em Andamento	156.902	-	-	156.902	131.624	-	(18.793)	-	-	-	269.733	-
Máquinas e Equipamentos	12.206	(2.534)	-	9.672	14.318	-	(139)	-	-	(2.869)	20.982	10,0
Direito de uso	192.496	(14.318)	-	178.178	15.108	-	-	-	-	(17.794)	175.492	9,8 a 12,5
Outros	40.910	(7.459)	-	33.451	18.051	(1.200)	(9)	-	(2.892)	(12.836)	34.565	11,4
	<b>1.320.398</b>	<b>(58.352)</b>	<b>2.717</b>	<b>1.264.763</b>	<b>324.988</b>	<b>(15.674)</b>	<b>(24.509)</b>	<b>6.709</b>	<b>(2.892)</b>	<b>(62.958)</b>	<b>1.490.426</b>	

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*). Em 31 de março de 2023, a Diretoria não constatou a necessidade de realização de ajuste para desvalorização dos ativos. Para mais detalhes dos saldos de imobilizado, vide Notas 3.7 e 8 das demonstrações financeiras do exercício de 2022.

#### 8.2. Intangível

Movimentação 2023 - Consolidado					
Descrição	Saldos em 2022		Adições	Amortização	Saldos em 2023
<b>Ágio na aquisição de Investimentos</b>					
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	358
Usina São Paulo	647	-	-	-	647
<b>Intangível</b>					
Marcas e Patentes	32.165	-	-	(42)	32.123
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	18.120
Software	34.142	3.814	-	(1.607)	36.349
Outros	4.926	-	-	-	4.926
	<b>128.138</b>	<b>3.814</b>		<b>(1.649)</b>	<b>130.306</b>

- (a) Em 21 de janeiro de 2008, foram adquiridas 4.191.715 ações ordinárias nominativas do Hotel Marco Internacional S.A., representando 13,9% do capital deste;

- (b) Ágio por expectativa de rentabilidade futura constituído no momento da aquisição dos restaurantes de marca Fasano.

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*), de acordo com a política contábil apresentada na Nota 3.7 da demonstração financeira do exercício de 2022. Em 31 de março de 2023 a Diretoria não constatou a necessidade de ajuste de *impairment*.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 9. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimentos (“PPI”) são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, através de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.

Inicialmente são contabilizadas pelo custo de aquisição e/ou construção, incluindo todas as despesas. Após sua contabilização inicial as PPIs são reavaliadas de acordo com seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 22.1), apurado de forma individual para cada shopping center, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado seguindo as orientações contábeis do CPC 28 – Propriedade para Investimento. O valor justo das PPIs é atualizado anualmente através do laudo feito por uma empresa especializada independente e atualizado trimestralmente com a mesma metodologia adotada pelos especialistas externos. As variáveis críticas na determinação do Valor justo, tais como taxas de desconto de cada shopping center, nível de risco do empreendimento, perpetuidade dos fluxos, crescimento real esperado, são determinadas de forma independente pelo avaliador externo.

Para os terrenos, cujos projetos ainda não estão em desenvolvimento ou prontos, a Companhia contabiliza o valor justo do próprio terreno, com base no método comparativo direto de mercado, através de avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, utilizando cotações de mercado imobiliário (nível 3 na classificação do valor justo). Os terrenos que já possuem projetos aprovados pela Administração são mensurados a valor justo pelo método de Fluxo de Caixa Descontado.

A variação entre o valor de custo e o valor justo calculado é contabilizada na rubrica de Variação no valor justo de propriedade para investimento no período em que foi apurada, com ganho ou perda com valor justo das PPIs e destinados à Reserva de Lucros a realizar dentro do patrimônio líquido, não sendo considerado na apuração dos dividendos.

As PPIs são excluídas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera qualquer benefício econômico futuro da sua venda (*impairment*). Quando ocorre a venda de uma PPI ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no mesmo período da baixa, passando nesse momento a integrar os resultados realizados e, portanto, eventual base para dividendos.

Pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, houve previsibilidade para considerar 10 anos nas projeções de fluxo de caixa descontado, e posteriormente a sua perpetuidade.

O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como do shopping center em desenvolvimento, foi considerado nos fluxos de caixas estimados, no entanto, não foram considerados incrementos provenientes de alterações de mix de ocupação dos Shopping Centers. O valor justo registrado pode sofrer variações no caso de alterações nas taxas e prazos informados na tabela anterior, seja para cima como para baixo.

A seguir apresentamos as nossas PPIs, os principais indicadores adotados na avaliação do valor justo e a reconciliação dos saldos de acordo com a participação da Companhia nas PPIs, demonstrando com isso, os saldos líquidos correspondentes a propriedades para investimento:

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Descrição	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
	31 de março de 2023								
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 12)	Participação líquida da Companhia
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	7,25% - 10,79%	7,75% - 10,79%	0,42% - 2,5%	4.173.146	(1.614.475)	2.558.671	(61.623)	(178.218)	2.318.830
Propriedades em construção (a)	7,25% - 10,25%	8% - 12,25%	2,5%	1.765.641	(873.358)	892.283	-	-	892.283
Propriedades em desenvolvimento (a)	9,50%	11,50%	2,5%	464.251	-	464.251	-	-	464.251
Propriedades à desenvolver (b)	-	-	-	123.592	38.691	162.283	-	-	162.283
				<b>6.526.630</b>	<b>(2.449.142)</b>	<b>4.077.488</b>	<b>(61.623)</b>	<b>(178.218)</b>	<b>3.837.647</b>
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	7,25% - 10,79%	7,75% - 10,79%	0,42% - 2,5%	4.108.997	(1.589.332)	2.519.665	(60.923)	(169.818)	2.288.924
Propriedades em construção (a)	7,25% - 10,25%	8% - 12,25%	2,50%	1.606.360	(793.912)	812.448	-	-	812.448
Propriedades em desenvolvimento (a)	9,50%	11,50%	2,50%	446.719	-	446.719	-	-	446.719
Propriedades à desenvolver (b)	-	-	-	141.499	-	141.499	-	-	141.499
				<b>6.303.575</b>	<b>(2.383.243)</b>	<b>3.920.332</b>	<b>(60.923)</b>	<b>(169.818)</b>	<b>3.689.591</b>

- (a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m<sup>2</sup> menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m<sup>2</sup> de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m<sup>2</sup> de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m<sup>2</sup>.
- (b) As PPIs a desenvolver, substancialmente, estão mensuradas ao custo histórico, em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo.
- (c) Saldo correspondente à participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.
- (d) Saldo correspondente à participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).
- (e) Conforme mencionado na Nota 12 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.



## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As movimentações contábeis do período estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	-	<b>408.122</b>	<b>408.122</b>	<b>2.325.526</b>	<b>1.312.009</b>	<b>3.637.532</b>
Transferências (a)	-	-	-	-	(74.153)	(74.153)
Adições (a)	-	24.735	24.735	191.316	42.451	233.767
Varição no valor justo das propriedades (a)	-	13.862	13.862	2.823	120.363	123.186
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	-	<b>446.719</b>	<b>446.719</b>	<b>2.519.665</b>	<b>1.400.667</b>	<b>3.920.332</b>
Adições (b)	-	11.128	11.128	24.973	32.113	57.086
Varição no valor justo das propriedades (c)	-	(3.031)	(3.031)	8.713	86.037	94.750
<b>Saldos em 31 de março de 2023</b>	-	<b>454.816</b>	<b>454.816</b>	<b>2.553.351</b>	<b>1.518.817</b>	<b>4.072.168</b>

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2022.

(b) As adições do período foram realizadas, substancialmente, nas expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet.

(c) A Companhia registrou perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$8.400 (R\$740 em 31 de março de 2022), essas perdas subtraídas aos ganhos com repasse de capex a parceiros de R\$3.584 e valor justo das propriedades para investimento, representam o valor justo consolidado no resultado do período de R\$ 89.934.

Abaixo demonstramos a ABL (Área Bruta Locável) para 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 dos empreendimentos em operação da Companhia:

	03-2023	12-2022
ABL - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	93.927	93.927
ABL Vaga - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	5.136	5.299

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado, caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima ou para baixo.

	Consolidado 03-2023	Efeitos de variações na taxa de desconto			
		- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento (a)	<u>3.279.856</u>	3.398.656	118.800	3.166.278	(113.578)

(a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 03-2023 - Consolidado" não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo ou avaliadas pelo método de comparativo de valor de mercado.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 10. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes (a)	-	-	128.599	88.379
Impostos e contribuições a recuperar	16.432	15.167	48.818	44.077
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	247	126
Despesas com comissões de vendas a apropriar	5.571	4.552	28.556	22.158
Fundo de promoção de Shoppings	-	-	14.837	19.024
Adiantamento a fornecedores (d)	147	635	30.991	39.638
Depósitos judiciais	4.148	4.148	21.373	18.122
Rateio de despesas administrativas	30.857	24.801	-	-
Operação de Swap (b)	-	-	7.083	5.902
Fundo de reserva (e)	-	-	14.601	20.116
Repasses a receber de parceiros em empreendimentos (f)	-	-	28.143	5.994
Outros créditos diversos (c)	13.582	552	31.773	42.276
<b>Total</b>	<b>70.737</b>	<b>49.855</b>	<b>355.021</b>	<b>305.812</b>
<b>Circulante</b>	<b>66.589</b>	<b>45.707</b>	<b>316.807</b>	<b>268.437</b>
<b>Não circulante</b>	<b>4.148</b>	<b>4.148</b>	<b>38.214</b>	<b>37.375</b>

(a) O saldo corresponde a gastos com projetos em desenvolvimento e adiantamento de importações para o estoque de nossas lojas.

(b) vide detalhes da transação na Nota 11.2.d).

(c) O saldo corresponde, substancialmente, a prêmios de seguros a apropriar R\$2.802, fees da marca Fasano R\$7.766, mútuo com lojitas R\$4.158, adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros R\$10.526 e recebíveis de natureza imobiliária.

(d) O aumento do saldo é atribuído ao número crescente de projetos da Companhia, os quais destacamos as expansões do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Aeroporto, Village e Fasano Residence.

(e) Fundo de reserva para suprir as obrigações de repasse de carteira do segmento imobiliário.

(f) Saldo correspondente a investimento de capex nos Shoppings da Companhia, os quais serão reembolsados por parceiros.

### 11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	129.102	125.371	449.492	444.947
Debêntures (Nota 11.2)	1.575.956	1.571.667	2.621.486	2.616.563
	<b>1.705.058</b>	<b>1.697.038</b>	<b>3.070.978</b>	<b>3.061.511</b>
<b>Circulante</b>	<b>216.872</b>	<b>108.502</b>	<b>242.489</b>	<b>135.298</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.488.186</b>	<b>1.588.536</b>	<b>2.828.487</b>	<b>2.926.212</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 11.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Capital de Giro	CDI	1,98% - 2,10% (a)	129.102	125.371	296.573	290.339
BNDES - Aeroporto	IPCA	8,95%	-	-	88.085	89.156
BNDES - Aeroporto	IPCA	5,49%	-	-	65.103	65.894
BNDES - Aeroporto	IPCA	1,79%	-	-	731	740
<b>Saldo (Nota 22)</b>			<b>129.102</b>	<b>125.371</b>	<b>450.492</b>	<b>446.129</b>
Custo com empréstimos à amortizar			-	-	(1.001)	(1.182)
<b>Saldo líquido (Nota 22.1)</b>			<b>129.102</b>	<b>125.371</b>	<b>449.492</b>	<b>444.947</b>
<b>Circulante</b>			<b>104.102</b>	<b>255</b>	<b>127.999</b>	<b>25.400</b>
Principal e juros			104.102	255	128.565	26.119
(-) Custos			-	-	(566)	(719)
<b>Não circulante</b>			<b>25.000</b>	<b>125.116</b>	<b>321.492</b>	<b>419.547</b>
Principal e juros			25.000	125.116	321.927	420.009
(-) Custos			-	-	(435)	(462)

(a) A taxa média de juros da Controladora é de 1,98% e do Consolidado é de 2,10%.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
2023	270	255	17.541	26.119
2024	128.832	125.116	202.075	195.533
2025	-	-	126.571	125.776
a partir de 2026	-	-	104.305	98.701
<b>Total bruto</b>	<b>129.102</b>	<b>125.371</b>	<b>450.492</b>	<b>446.129</b>
Custo com empréstimos à amortizar	-	-	(1.000)	(1.182)
<b>Saldo líquido</b>	<b>129.102</b>	<b>125.371</b>	<b>449.492</b>	<b>444.947</b>

A movimentação dos empréstimos e financiamentos da Controladora e do Consolidado, está demonstrada abaixo:

Controladora							
Modalidade	12-2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	03-2023
Capital de giro e NP	125.371	-	4.661	-	(930)	-	129.102
Custos à amortizar	-	-	-	-	-	-	-
	<b>125.371</b>	<b>-</b>	<b>4.661</b>	<b>-</b>	<b>(930)</b>	<b>-</b>	<b>129.102</b>
Consolidado							
Modalidade	12-2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	03-2023
BNDES	155.790	-	5.856	(4.244)	(3.482)	-	153.920
Capital de giro e NP	290.339	8.153	9.574	(625)	(10.868)	-	296.573
Custos à amortizar	(1.182)	-	-	-	-	181	(1.000)
	<b>444.947</b>	<b>8.153</b>	<b>15.430</b>	<b>(4.869)</b>	<b>(14.350)</b>	<b>181</b>	<b>449.492</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Abaixo demonstramos os vencimentos e as garantias dos empréstimos e financiamentos:

Modalidade	Vencimento	Garantias
BNDES - Aeroporto	15/05/2031	Hipoteca de 1º grau do imóvel + direito sobre recebíveis
Capital de giro	03/01/2025	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	03/01/2025	Direitos creditórios
Capital de giro	25/08/2025	Aval do controlador da Companhia

### 11.2. Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
1.ª emissão das controladas (d)	CDI	2,15%	-	-	261.836	261.704
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	CDI	1,90%	-	-	369.615	369.615
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	417.174	416.701
8.ª emissão das controladas (b)	CDI	-	120.856	120.795	120.856	120.795
10.ª emissão das controladas (e)	CDI	1,45%	103.857	100.226	103.857	100.226
11.ª emissão das controladas (f)	CDI	2,75%	257.337	257.495	257.337	257.495
12.ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	CDI	2,92%	125.311	125.233	125.311	125.233
12.ª emissão das controladas (g) - 2ª Serie	CDI	2,92%	150.374	150.280	150.374	150.280
12.ª emissão das controladas (g) - 3ª Serie	CDI	1,50%	100.227	100.170	100.227	100.170
12.ª emissão das controladas (g) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	98.892	98.839	98.892	98.839
12.ª emissão das controladas (g) - 5ª Serie	CDI	2,75%	150.370	150.277	150.370	150.277
12.ª emissão das controladas (g) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	130.524	130.458	130.524	130.458
13.ª emissão das controladas (h) - 1ª Serie	CDI	2,25%	351.876	351.255	351.876	350.764
<b>Saldo (Nota 22)</b>			<b>1.589.624</b>	<b>1.585.028</b>	<b>2.638.249</b>	<b>2.632.557</b>
(-) Custos com emissão de debêntures	-	-	(13.669)	(13.361)	(16.763)	(15.994)
<b>Saldo líquido (Nota 22.1)</b>			<b>1.575.955</b>	<b>1.571.667</b>	<b>2.621.486</b>	<b>2.616.563</b>
<b>Circulante</b>			<b>112.770</b>	<b>108.247</b>	<b>114.490</b>	<b>109.898</b>
Principal e juros			115.562	110.731	117.397	112.435
(-) Custos			(2.792)	(2.484)	(2.907)	(2.537)
<b>Não circulante</b>			<b>1.463.186</b>	<b>1.463.420</b>	<b>2.506.995</b>	<b>2.506.666</b>
Principal e juros			1.474.063	1.474.297	2.520.851	2.520.123
(-) Custos			(10.877)	(10.877)	(19.884)	(19.884)
(-) Ajuste debt modification			-	-	6.027	6.427

(a) Em 20 de maio de 2019, a Companhia realizou emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em três séries. Abaixo demonstramos os vencimentos:

Modalidade	Valor por emissão	Início da amortização	Vencimento
1ª Série	R\$ 310.000	27/06/2022	25/03/2035
2ª Série	R\$ 310.000	25/06/2019	25/03/2035

Em 07 de agosto de 2020 e 19 de setembro de 2022 a JHSF Malls S.A., formalizou com os debenturistas da 2ª Emissão alterações nas condições financeiras e não-financeiras que, resumidamente, resultam em:

- Redução do *spread* da ordem de 0,25% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R\$130.000 num prazo estimado de 30 meses;
- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e
- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão;

## JHSF Participações S.A.

### Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- Alongamento no prazo de carência da parcela do principal, que passa a ocorrer em janeiro de 2025;
- Alteração da remuneração das Debêntures referenciadas em IPCA, que passam a ser 6,90% ao ano, sem alterações nas Debêntures referenciadas em CDI.
- Inclusão de covenants financeiros que serão apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras de sua controladora JHSF Participações S.A.

O efeito contábil dessas alterações no *spread* e alongamento da dívida de *debt modification* é de R\$6.427.

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis e recebíveis de aluguel de lojistas do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e respectivas expansões.

- (b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, conversíveis em ações, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures") no valor de R\$120.000, com vencimento em 10/12/2029 e com remuneração a 100% do CDI.
- (c) Em 17 de abril de 2020 a Companhia concluiu a 9ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, para colocação privada, no valor de R\$300.000, com remuneração anual equivalente a CDI+1,55% com prazo total de até 6 anos.
- (d) Em 09 de março de 2021 a JHSF Real Parque S.A. concluiu a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, para colocação privada no montante de R\$260.000, sendo (i) R\$160.000 correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R\$100.000 às Debêntures da Segunda Série.

Sobre as Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% do CDI acrescidos de sobretaxa equivalente a 2,15% e sobre as Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 9,4639% a.a. Para a 2ª série, a Companhia contratou operação de Swap para reajustar a remuneração para CDI + 2,15% a.a.

A operação tem como garantias reais a alienação fiduciária do Imóvel Lastro, alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Real Parque S.A. e cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da emissora decorrentes da exploração comercial do Imóvel Lastro. A Companhia é a fiadora presta fiança em favor da JHSF Real Parque S.A.

As práticas contábeis aplicáveis à operação de Swap estão demonstradas a seguir:

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o derivativo é contratado. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado.

- (e) Em 25 de Junho de 2021, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia fidejussória no valor total de R\$100.000, com vencimento em 25/06/2023 e remuneração de CDI + 1,45% a.a. As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada no máximo 18 vezes.
- (f) Em 15 de fevereiro de 2022, a Companhia concluiu a captação da 11ª Emissão de Debêntures Simples, em série única, em distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 476), no montante de R\$250.000, com remuneração anual equivalente a CDI+2,75%, pelo prazo total de 5 anos.
- (g) Em 30 de junho de 2022 foi concluída a captação da 12ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em seis séries, para colocação privada.

As Debêntures foram subscritas por Securitizadora e serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), no montante de R\$ 757.000, com prazo total de 12 anos e carência de 5 anos de amortização do principal, sendo subscritos na presente data o montante de R\$ 607.280, e o saldo em até seis meses. As garantias estão atreladas a alienação fiduciária dos imóveis lastro e cotas da SPE, outorgadas em benefício da Securitizadora.

- (h) Em 22 de dezembro de 2022 foi concluída a captação de 13ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em série única, no montante de R\$350.000, pelo prazo total de 5 anos e carência de 3 anos de amortização do principal.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
2023	115.562	110.731	117.397	112.435
2024	-	-	97.500	97.500
2025	111.111	109.223	297.947	288.711
a partir de 2026	1.362.951	1.365.074	2.125.404	2.133.911
<b>Total bruto</b>	<b>1.589.624</b>	<b>1.585.028</b>	<b>2.638.249</b>	<b>2.632.557</b>
Custo com debêntures à amortizar	(13.669)	(13.361)	(22.791)	(22.421)
Ajuste <i>debt modification</i>	-	-	6.028	6.427
<b>Total líquido</b>	<b>1.575.955</b>	<b>1.571.667</b>	<b>2.621.486</b>	<b>2.616.563</b>

A movimentação das debêntures da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

### Controladora

Modalidade	12-2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste debt modification	03-2023
Debêntures	1.585.028	-	58.696	-	(54.101)	-	-	1.589.624
Custos à amortizar	(13.361)	(663)	-	-	-	355	-	(13.669)
	<b>1.571.667</b>	<b>(663)</b>	<b>58.696</b>	<b>-</b>	<b>(54.101)</b>	<b>355</b>	<b>-</b>	<b>1.575.955</b>

### Consolidado

Modalidade	12-2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste debt modification	03-2023
Debêntures	2.632.557	-	94.374	-	(88.683)	-	-	2.638.249
Custos à amortizar	(15.994)	(1.405)	-	-	-	7.063	(6.426)	(16.762)
	<b>2.616.563</b>	<b>(1.405)</b>	<b>94.374</b>	<b>-</b>	<b>(88.683)</b>	<b>7.063</b>	<b>(6.426)</b>	<b>2.621.486</b>

### Covenants

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de *covenants* financeiros e não financeiros de acordo com as regras contratuais. A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

	1ª Emissão de controlada (antiga) (a)	1ª Emissão de controlada (a)	1ª Emissão de controlada	10ª Emissão de controladora	11ª e 13ª Emissão de controladora	12ª Emissão de controladora
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	874.110	874.110	874.110	874.110	874.110	874.110
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.070.977)	(3.070.977)	(3.070.977)	(3.070.977)	(3.070.977)	(3.070.977)
Arendamentos financeiros	(227.002)	(21.661)	-	-	-	-
Contas a receber performado	-	-	736.531	-	736.531	-
Dívida mandatoriamente convertível	-	120.695	120.695	-	120.695	120.695
66% Contas a receber performado de incorporações	-	-	-	-	-	486.110
<b>Dívida Líquida (b)</b>	<b>(2.549.792)</b>	<b>(2.097.833)</b>	<b>(1.339.641)</b>	<b>(2.196.867)</b>	<b>(1.339.641)</b>	<b>(1.590.062)</b>
<b>Dívida inferior a R\$2.600.000</b>	<b>3,37</b>	<b>(2.600.000)</b>				
<b>Patrimônio Líquido</b>			<b>5.256.026</b>	<b>5.256.026</b>	<b>5.256.026</b>	<b>5.256.026</b>
<b>Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>		<b>(502.167)</b>	<b>0,25</b>	<b>0,42</b>	<b>0,25</b>	<b>0,30</b>
<b>Indicadores contratuais</b>	<b>Dívida Líquida/EBITDA anual, seja inferior ou igual a 3.</b>	<b>Dívida Líquida inferior ao saldo de R\$2.600.000</b>	<b>Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6</b>	<b>Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6</b>	<b>Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6.</b>	<b>Dívida Líquida igual ou inferior a R\$1.500.000 atualizado anualmente pelo IPCA e Dívida</b>

- Os índices de covenants da 1ª emissão de controlada foram renegociados e excluídas a relação Ebtida/Patrimônio inferior a 3 por estarem inadimplentes. Os índices apresentados no quadro refletem essa renegociação e encontram-se adimplentes.
- A Dívida Líquida segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato, por esse motivo diferem entre si.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 12. Contas a pagar comerciais e outras

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Fornecedores (Nota 22) (a)	1.122	2.724	150.710	140.900
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 22) (b)	97.865	93.778	97.865	93.778
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (c) (Nota 22)	-	-	178.218	169.818
<b>Total</b>	<b>98.987</b>	<b>96.502</b>	<b>426.793</b>	<b>404.496</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.122</b>	<b>2.724</b>	<b>160.467</b>	<b>153.903</b>
<b>Não circulante</b>	<b>97.865</b>	<b>93.778</b>	<b>266.326</b>	<b>250.593</b>

- (a) O aumento do saldo é atribuído ao número crescente de projetos da Companhia, os quais destacamos as expansões do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Aeroporto, Village, Fasano Residence e Casas para locação.
- (b) Em 2021 a Companhia assumiu o compromisso por permuta de terreno de 2.445 m<sup>2</sup> e que integrará o Shops Faria Lima (empreendimento em desenvolvimento). A negociação prevê a troca de terreno por distribuição dos fluxos de caixa operacionais gerados pelo Shopping no percentual de 25,38% e pela Torre comercial em 14,46%. O saldo é atualizado a valor justo, seguindo a mesma metodologia de fluxo de caixa descontado apresentado na Nota 9.
- (c) Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto da fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, pela qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do NOI (Net Operating Income) do Catarina Fashion Outlet por trinta anos e contrato de opção de compra da respectiva fração ideal. A operação tem como garantia a própria fração ideal e o valor da operação é de R\$ 112.213.

A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	<b>Passivo financeiro</b>
<b>Total em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>165.002</b>
Atualização de cessão de usufruto	4.816
<b>Total em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>169.818</b>
Atualização de cessão de usufruto	8.400
<b>Total em 31 de março de 2023</b>	<b>178.218</b>
<b>Circulante</b>	<b>13.021</b>
<b>Não circulante</b>	<b>165.197</b>

A seguir, demonstramos o cronograma prévio para a amortização dos saldos:

<b>Ano</b>	<b>03-2023</b>	<b>12-2022</b>
<b>2023</b>	9.757	13.003
<b>2024</b>	13.187	13.224
<b>2025</b>	13.393	13.424
<b>2025 em diante</b>	141.881	130.167
<b>Total</b>	<b>178.218</b>	<b>169.818</b>



## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Débitos diversos e adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	3.422	3.437	167.630	166.221
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	61.465	58.686
Arrendamentos (Nota 22) (a)	-	-	229.940	230.639
Provisão de custo de obra a incorrer	-	-	41.312	37.946
Provisão para passivo a descoberto em controlada	45.260	39.507	-	-
Fundo de reserva de aluguéis	-	-	5.000	4.877
Direito de resgate de pontos – Plano de milhas JHSF	-	-	4.595	4.595
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	7.269	7.348
Adiantamento de clientes e repasses - XP Investimentos	-	-	8.969	-
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	125.923	125.923
Outras contas a pagar	2.720	4.623	16.973	6.581
<b>Total de Débitos diversos</b>	<b>51.402</b>	<b>47.567</b>	<b>669.077</b>	<b>642.816</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.142</b>	<b>8.054</b>	<b>228.901</b>	<b>205.937</b>
<b>Não circulante</b>	<b>45.260</b>	<b>39.513</b>	<b>440.177</b>	<b>436.879</b>
Adiantamento de clientes (b)	-	-	220.048	160.998
<b>Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220.048</b>	<b>160.998</b>

(a) O saldo corresponde às obrigações dos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).

(b) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária.

(c) Em junho de 2022 a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5.7 milhões de m<sup>2</sup> no Município de Bragança Paulista. O preço de aquisição da participação é de R\$ 177.000 dos quais a Companhia já desembolsou R\$51.077 e o restante será desembolsado ao longo dos próximos 4 a 5 anos por meio de notas promissórias atualizadas pelo custo médio de captação da Companhia, conforme acordo contratual entre as partes.

### 14. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Créditos com controladas (+)	283.020	182.151	-	-
Débitos com controladas (-)	(503.481)	(508.608)	-	-
<b>Créditos e débitos líquidos com controladas (=)</b>	<b>(a) (220.461)</b>	<b>(326.457)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dividendos à receber de controladas (+)</b>	<b>15.801</b>	<b>15.801</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)	-	-	30.785	29.308
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)	-	-	(6.755)	(7.211)
<b>Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.030</b>	<b>22.097</b>
<b>Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)</b>	<b>(204.660)</b>	<b>(310.656)</b>	<b>24.030</b>	<b>22.097</b>
<b>Total de créditos com partes relacionadas</b>	<b>298.821</b>	<b>197.952</b>	<b>30.785</b>	<b>29.308</b>
<b>Circulante</b>	<b>15.801</b>	<b>15.801</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Não circulante</b>	<b>283.020</b>	<b>182.151</b>	<b>30.785</b>	<b>29.308</b>
<b>Total de débitos com partes relacionadas</b>	<b>503.481</b>	<b>508.608</b>	<b>6.755</b>	<b>7.211</b>
<b>Circulante</b>	<b>503.481</b>	<b>508.608</b>	<b>3.679</b>	<b>3.687</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.076</b>	<b>3.524</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (a) Saldos com as controladas para suprir recursos para as atividades operacionais, sem remuneração nem vencimento, assim os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante.

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

		<b>Controladora</b>	
		<b>03-2023</b>	<b>12-2022</b>
<b>Crédito com partes relacionadas</b>			
Lyon Comércio, Importação e Exportação	(b)	17.167	1.888
JHSF Incorporações Ltda.	(b)	24.409	7.294
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	(b)	81.761	80.170
Polônia Incorporações Ltda.	(b) / (c)	54.455	-
Cidade Jardim Shops S.A.	(b)	18.156	18.156
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto	(b)	20.877	7.749
Hotel Marco Internacional	(b)	12.269	7.593
Nova TH Empreendimentos e Incorporações	(b)	9.673	3.621
Aveiro Incorporações Ltda	(b) / (c)	17.106	29.411
JHSF Real Parque S/A	(b)	142	-
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	(b)	-	7.033
Outros	(b)	27.004	19.235
<b>Total</b>		<b>283.020</b>	<b>182.151</b>

		<b>Controladora</b>	
		<b>03-2023</b>	<b>12-2022</b>
<b>Débitos com partes relacionadas</b>			
JHSF Malls S.A.	(a)	74.777	150.760
Canárias Administradora de Bens Ltda.	(b) / (c)	224.032	176.541
JHSF Engenharia S.A.	(b) / (c)	89.060	91.622
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário	(b) / (c)	34.238	33.025
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário	(b)	29.620	25.461
Shopping Ponta Negra	(b)	20.616	18.317
JHSF Meios Eletrônicos Ltda	(b)	13.650	-
Outros	(b)	17.489	12.883
<b>Total</b>		<b>503.481</b>	<b>508.608</b>

- (a) Saldo correspondente à conta corrente entre a Controladora e a JHSF Malls S.A., os recursos transferidos correspondem substancialmente às liberações de debêntures mencionadas na Nota 11.2 e repasse de serviços compartilhados os quais foram transferidos por método de rateio.
- (b) Saldo correspondente a transações entre as demais subsidiárias da Companhia.
- (c) As movimentações apresentadas correspondem à reestruturação societária, conforme mencionado na Nota 1.1.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### Transações comerciais

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui o montante de R\$84.642 (R\$ 71.530 em 2022) de recebíveis financeiros junto aos acionistas e membros do conselho de administração e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias e serviços, os relacionamos a seguir:

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação (MR\$)	Saldo devedor em 31.03.2023 (MR\$)	Detalhes da Operação
18/11/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	12.000	14.141	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por juros fixo de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em janeiro de 2027.
27/12/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.368	5.256	Venda de unidade imobiliária localizada no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por taxa de juros fixa de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em junho de 2027.
30/12/2019	Canárias Administradora de bens Ltda.	Wilmar Silva Rodriguez	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	2.315	1.964	Venda de unidade imobiliária localizada no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC + 4% até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 4%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2024.
29/04/2019	Milano Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.800	4.052	Venda de Unidade Imobiliária de Empreendimento localizado no município de São Paulo. O saldo é atualizado pelo IPCA + 6,5%, com vencimento da última parcela em fevereiro de 2024.
06/04/2016	Canárias Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	1.799	1.489	Venda de Unidade Imobiliária, saldo atualizado pelo INCC até a entrega da unidade, após a entrega atualizado pelo IGP-M, com vencimento da última parcela em maio de 2021.
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Harley Bruce	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	15.713	14.055	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4,5%, vencendo a última parcela em setembro de 2024.
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda	José Auriemo Neto	Acionista Controlador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.817	15.936	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4,5%, vencendo a última parcela em setembro de 2024.
30/06/2022	Polônia Incorporações Ltda	Thiago Alonso de Oliveira	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	8.078	6.909	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates com correção pelo IPCA + parcela vinculada à matrícula.
30/06/2022	Polônia Incorporações Ltda	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	20.502	19.239	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
<b>Total</b>					<b>87.992</b>	<b>84.642</b>	

Adicionalmente, em 31 de março de 2023, a Companhia possui o montante de R\$16.445 (R\$ 21.332 em 31 de dezembro de 2022) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

As vendas mencionadas acima para acionistas, membros do conselho de administração, administradores e familiares totalizam R\$3.227 de receitas contábeis no período (reconhecidas no resultado pelo método de POC, quando aplicável), que representam menos de 1% do total das receitas líquidas, e R\$1.253 de custos contábeis no período, que representam menos de 1% dos custos totais.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### Dividendos a pagar

	<b>Dividendos</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>108.992</b>
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2021 pago (caixa) (DFC)	(108.992)
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022	146.986
Pagamento de dividendo mínimo obrigatório antecipado do exercício de 2022	(32.499)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>114.487</b>
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022 pago (caixa) (DFC)	(97.500)
<b>Em 31 de março de 2023</b>	<b>16.987</b>

Em 12 de dezembro de 2022, os membros do Conselho de Administração apreciaram e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de reservas de lucros existentes no balanço da Companhia de 30/09/2022, no valor bruto total de R\$130.000, correspondente ao valor bruto de R\$0,19219 por ação ordinária em circulação, considerando o número de ação em circulação na data.

Os dividendos totais serão pagos em 4 (quatro) parcelas, sem correção monetária sendo: (i) R\$32.500 pagos em 26 de dezembro de 2022, considerando a base acionária da Companhia existente em 15 de dezembro de 2022, sendo que as ações da Companhia serão negociadas “ex-dividendos” dessa primeira parcela a partir de 16 de dezembro de 2022; (ii) R\$32.500 pagos em 26 de janeiro de 2023, considerando a base acionária da Companhia existente em 17 de janeiro de 2023, sendo que as ações da Companhia serão negociadas “ex-dividendos” dessa segunda parcela a partir de 18 de janeiro de 2023; (iii) R\$32.500 pagos em 27 de fevereiro de 2023, considerando a base acionária da Companhia existente em 14 de fevereiro de 2023, sendo que as ações da Companhia serão negociadas “ex-dividendos” dessa terceira parcela a partir de 15 de fevereiro de 2023; e (iv) R\$32.500 em 27 de março de 2023, considerando a base acionária da Companhia existente em 16 de março de 2023, sendo que as ações da Companhia serão negociadas “exdividendos” dessa quarta parcela a partir de 17 de março de 2023.

### Remuneração dos administradores

A remuneração dos administradores e conselheiros, para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022 estão demonstradas a seguir:

	<b>Diretoria Estatutária e Administradores</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Comitê de Auditoria</b>	<b>Total</b>
<b>03-2023</b>					
Número de Membros	6	8	3	3	19
Salário / Pró-labore / Remuneração	1.838	1.660	115	102	3.714
Bonificação	7.834	1.800	-	-	9.634
Benefícios Diretos e Indiretos	64	23	-	-	87
<b>Remuneração Total</b>	<b>9.736</b>	<b>3.483</b>	<b>115</b>	<b>102</b>	<b>13.436</b>

	<b>Diretoria Estatutária e Administradores</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Comitê de Auditoria</b>	<b>Total</b>
<b>03-2022</b>					
Número de membros	5	8	3	3	19
Salário / pró-labore / remuneração	1.233	1.156	115	102	2.607
Bonificação	5.094	-	-	-	5.094
Benefícios diretos e indiretos	55	22	-	-	77
<b>Remuneração total</b>	<b>6.382</b>	<b>1.178</b>	<b>115</b>	<b>102</b>	<b>7.778</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 15. Impostos e contribuições correntes e diferidos

#### 15.1. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis.

Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos / (passivos) estão apresentados da seguinte forma:

Consolidado Bases tributárias	03-2023			12-2022		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal	-	(95.493)	(95.493)	-	(92.999)	(92.999)
Atividade imobiliária	-	(61.465)	(61.465)	-	(43.595)	(43.595)
PECLD	-	(608)	(608)	-	(608)	(608)
Prejuízo fiscal	32.156	-	32.156	32.450	-	32.450
Valor justo PPI's	-	(674.812)	(674.812)	-	(689.448)	(689.448)
Outros impostos	247	(1.574)	(1.327)	126	(1.792)	(1.666)
<b>Total</b>	<b>32.403</b>	<b>(833.952)</b>	<b>(801.549)</b>	<b>32.576</b>	<b>(828.441)</b>	<b>(795.865)</b>
Circulante (Nota 13)	-	(61.465)	(61.465)	-	(58.686)	(58.686)
Não circulante	32.403	(772.487)	(740.084)	32.576	(769.755)	(737.179)

Em 31 de março de 2023, o prejuízo fiscal na Controladora é de R\$748.112 (R\$744.218 em 2022), no consolidado é de R\$1.222.011 (R\$1.221.032 em 2022). Para determinadas subsidiárias foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos ativos com base na expectativa de geração de resultado tributável. A utilização dos créditos tributários reconhecidos deve seguir o seguinte cronograma:

	2023
2023	1.017
2024	4.774
2025	4.159
2026	1.683
2027	1.813
2028 em diante	18.710
	<u>32.156</u>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 15.2. Reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social

Segue abaixo a reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social:

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	85.411	178.692	127.311	183.276
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(29.040)	(60.755)	(43.285)	(62.314)
<b>Ajustes para apuração de alíquota efetiva</b>				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(7.125)	(1.125)	2.257	45.274
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	37.928	53.644	579	313
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>1.764</b>	<b>(8.236)</b>	<b>(40.449)</b>	<b>(16.727)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(3.860)	(11.991)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.764	(8.236)	(36.589)	(4.736)
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>1.764</b>	<b>(8.236)</b>	<b>(40.449)</b>	<b>(16.727)</b>

(a) O saldo consolidado corresponde, substancialmente a diferença de alíquota dos projetos de incorporação imobiliária que são tributados pelo lucro presumido ou pelo Regime Especial de Tributação ("RET"). Na controladora, o saldo corresponde a prejuízos fiscais não constituídos.

### 16. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis e tributários que se encontram em instâncias diversas. As provisões para demandas judiciais, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais:

Provável	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	7.000	-	7.000	16.832	77	3.774	20.683
Provisão (reversão) em 2022 (Nota 20)	(2.290)	8.417	6.127	1.634	8.421	2.502	12.557
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4.710	8.417	13.127	18.466	8.498	6.276	33.241
Provisão (reversão) em 2023 (Nota 20)	-	-	-	(522)	(20)	2.909	2.365
Saldos em 31 de março de 2023	4.710	8.417	13.127	17.944	8.478	9.185	35.606

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	26.439	24.387	196.408	247.234
Provisão / (reversão) 2023	655	(129)	122	648
Saldos em 31 de março de 2023	27.094	24.258	196.530	247.882

No período de três meses findos em 31 de março de 2023 não houve novos processos individualmente relevantes.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### **17. Patrimônio líquido**

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$1.865.950, representado por 679.328.541 ações ordinárias nominativas.

#### Capital autorizado

Em 31 de março de 2023, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 de ações ordinárias.

#### Ações em tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 31 de março de 2023 a Companhia possui o total de 1.408.026 (2.915.869 em 31 de dezembro de 2022) ações em tesouraria.

Em 16 de maio de 2022 o Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 6.895.812 de ações mantidas em tesouraria. Em função do cancelamento de ações, o capital social da Companhia passa a ser dividido em 679.328.541 ações ordinárias.

#### Opções outorgadas reconhecidas

*Stock options*: as ações correspondentes às opções ora outorgadas poderão ser adquiridas após o vencimento dos prazos de carência, conforme regras estabelecidas no plano de opção de compra de ações da Companhia.

#### Ajuste de avaliação patrimonial

Refere-se à variação entre o preço que seria recebido pela venda dos títulos e valores mobiliários ou que seria pago pela transferência em uma transação entre participantes do mercado na data de mensuração.

### **17.1. Destinação do resultado**

Para mais detalhes da política de destinação do resultado, vide Nota 18.1 das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.



## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 18. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	03-2023	03-2022
Receita com venda de imóveis	175.500	321.139
Receita com shoppings centers e locações comerciais	98.621	82.853
Receita com hotéis e restaurantes	86.458	73.408
Receita com operações aeroportuárias	24.106	16.792
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>384.685</b>	<b>494.192</b>
(-) Impostos sobre a receita	(28.195)	(31.406)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(1.657)	(1.302)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>354.834</b>	<b>461.484</b>

### 19. Custos e despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
<b>Despesas por função</b>				
Custos	-	-	(159.834)	(169.428)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(5.072)	(11.533)	(89.372)	(78.873)
	<b>(5.072)</b>	<b>(11.533)</b>	<b>(249.206)</b>	<b>(248.301)</b>
<b>Despesas por natureza</b>				
Pessoal (b)	(9.928)	(13.602)	(63.492)	(66.126)
Serviços de terceiros	(1.485)	(1.444)	(12.259)	(12.776)
Depreciações e amortizações	(1.018)	(824)	(7.235)	(6.609)
Depreciações direito de uso	-	-	(10.713)	(2.970)
Consultoria	(1.383)	(1.165)	(10.079)	(7.837)
Ocupação	(260)	(275)	(14.931)	(12.817)
Promoções e eventos	(1.216)	(1.250)	(9.313)	(7.860)
Custo das unidades vendidas	-	-	(60.989)	(61.998)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(28.639)	(40.253)
Custo dos serviços prestados	-	-	(10.501)	(9.365)
Custo de hospedagem	-	-	(3.871)	(6.005)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(13.367)	(4.064)
Comissões	-	-	(960)	(4.209)
Despesas lojas vagas	-	-	(334)	(447)
Assistência jurídica	(999)	(1.209)	(3.067)	(5.260)
Outros custo e despesas	(291)	-	(546)	(826)
	<b>(16.579)</b>	<b>(19.769)</b>	<b>(250.295)</b>	<b>(249.422)</b>
Serviços compartilhados (a)	11.507	8.236	1.089	1.121
	<b>(5.072)</b>	<b>(11.533)</b>	<b>(249.206)</b>	<b>(248.301)</b>

- (a) A Companhia incorreu em despesas com remuneração da diretoria e pessoal, serviços jurídicos, despesas com viagens e outros serviços alocados na JHSF Participações S.A. e rateadas através de *Cost Sharing*, que são faturadas através de notas de débito para a Companhia e suas controladas.
- (b) O aumento das despesas e custos com pessoal estão relacionados a expansão dos negócios da Companhia, por exemplo: Aeroporto Catarina, Shops Cidade Jardim e lançamento de novos produtos imobiliários.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 20. Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	315	315	(4.593)	(2.818)
Plano de outorga de ações	(556)	(301)	(556)	(302)
Reversão (provisão) para demandas judiciais	-	-	(2.382)	(3.752)
Indenizações a funcionários	-	-	-	(246)
Depreciações e amortizações	-	-	(5.248)	(4.328)
Outras despesas e receitas operacionais (a)	1.444	20.105	5.887	20.008
	<b>1.203</b>	<b>20.029</b>	<b>(6.892)</b>	<b>8.562</b>

- (a) Saldo de 2022 corresponde a receita com operadora de cartão de crédito responsável pelo programa de Membership da Companhia no montante de R\$20.000.

### 21. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização Monetária	982	-	2.910	130
Varição cambial ativa líquida	-	-	-	-
Juros de carteira de clientes	-	-	5.952	16.134
Ajuste de debt modification	-	-	-	10.170
Outras receitas financeiras	3	4.260	3.106	-
Varição de carteira de investimento	-	-	-	7.290
Varição de cotas de fundo de investimento imobiliário	11.559	6.842	9.823	6.842
	<b>12.543</b>	<b>11.102</b>	<b>21.791</b>	<b>40.566</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(31.350)	(21.173)	(69.081)	(80.332)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(254)	(1.799)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(1.079)	-
Descontos concedidos	-	-	(527)	-
Encargos financeiros sobre leasing	-	-	(4.904)	-
Outras despesas financeiras	(435)	(1.732)	(9.010)	(538)
	<b>(31.785)</b>	<b>(22.905)</b>	<b>(84.855)</b>	<b>(82.669)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(19.242)</b>	<b>(11.803)</b>	<b>(63.064)</b>	<b>(42.102)</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxas de juros e de moeda.

Segue abaixo o quadro com a categoria dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora			Controladora		
	31 de março de 2023			31 de dezembro de 2022		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras (Nota 4)	4.247	-	4.247	97.650	-	97.650
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	498.748	-	498.748	640.604	-	640.604
Contas a receber (Nota 5)	-	1.903	1.903	-	4.664	4.664
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	298.821	298.821	-	197.952	197.952
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>502.995</b>	<b>300.724</b>	<b>803.719</b>	<b>738.254</b>	<b>202.616</b>	<b>940.870</b>
<b>Passivos</b>						
Fornecedores (Nota 12)	-	1.122	1.122	-	2.724	2.724
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	129.102	129.102	-	125.371	125.371
Debêntures (Nota 11.2)	-	1.575.955	1.575.955	-	1.585.028	1.585.028
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	503.481	503.481	-	508.608	508.608
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	97.865	97.865	-	93.778	93.778
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>2.307.525</b>	<b>2.307.525</b>	<b>-</b>	<b>2.315.509</b>	<b>2.315.509</b>
	Consolidado			Consolidado		
	31 de março de 2023			31 de dezembro de 2022		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras (Nota 4)	112.445	-	112.445	227.379	-	227.379
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	560.318	-	560.318	656.655	-	656.655
Contas a receber (Nota 5)	-	1.250.717	1.250.717	-	1.404.675	1.404.675
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	30.785	30.785	-	29.308	29.308
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>672.763</b>	<b>1.281.502</b>	<b>1.954.265</b>	<b>884.034</b>	<b>1.433.983</b>	<b>2.318.017</b>
<b>Passivos</b>						
Fornecedores (Nota 12)	-	150.710	150.710	-	140.900	140.900
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	449.492	449.492	-	444.947	444.947
Debêntures (Nota 11.2)	-	2.621.486	2.621.486	-	2.616.563	2.616.563
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	-	97.865	97.865	-	93.778	93.778
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	178.218	178.218	-	169.818	169.818
Arrendamentos (Nota 13)	-	229.940	229.940	-	230.639	230.639
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	6.755	6.755	-	7.211	7.211
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	-	125.923	125.923	-	125.923	125.923
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>3.860.389</b>	<b>3.860.389</b>	<b>-</b>	<b>3.829.779</b>	<b>3.829.779</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 22.1. Gerenciamento de riscos

#### Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

Valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que sua mensuração é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo em 31 de março de 2023 estão demonstrados abaixo:

	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Nível hierárquico do valor justo</u>
<b>Ativos</b>			
Propriedades para investimento (Nota 9)	4.077.488	4.077.488	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	112.445	112.445	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	555.098	555.098	2
Títulos e valores mobiliários - ações (Nota 4)	5.220	5.220	1
<b>Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado</b>			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	1.250.717	1.080.225	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	30.785	30.785	3
<b>Passivos</b>			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	449.492	388.219	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	2.621.486	2.264.136	2
Cessão de Usufruto (Nota 12)	178.218	153.924	3
Arrendamentos (Nota 13)	229.940	198.596	3
Fornecedores (Nota 12)	150.710	130.166	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	6.755	6.755	3
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	125.923	108.758	3
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	97.865	84.524	3

#### Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimos, financiamentos e debêntures indexados ao CDI e IPCA expondo esses ativos e passivos a flutuações nas taxas de juros, além de taxa pré-fixada. A Administração monitora o comportamento de mercado das taxas futuras de juros.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber, debêntures e empréstimos e financiamentos, a qual a Companhia estava exposta, na data base de 31 de março de 2023, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, INCC, IPCA, do IGPM, e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de março de 2024 e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos nos principais ativos e passivos sujeitos à volatilidade da sua remuneração, na hipótese dos respectivos cenários apresentados para os instrumentos financeiros expostos à remuneração:

Exposição patrimonial	Exposição		03-2023 US\$	03-2023 R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				Cenários de queda			
	Cenário Provável	Índice					25%	Resultado	50%	Resultado	-25%	Resultado	-50%	Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	13,45%	98,5%do CDI	-	9.896	11227	1331	16,8%	1638	20,17%	1993	10,08%	983	6,72%	655
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,28	Dólar	19.421	102.549	102.549	-	6,60	25.637	7,92	51274	3,96	(25.637)	2,64	(51274)
Títulos e valores mobiliários em US\$	5,28	Dólar	2.566	13.549	13.549	-	6,60	3.387	7,92	6.775	3,96	(3.387)	2,64	(6.775)
Contas a receber em R\$ (Nota 5)	9,82%	INCC	-	1.154.444	1.267.774	113.330	12,27%	14.1663	14,73%	169.995	7,36%	84.998	4,91%	56.665
Contas a receber - Aluguéis em R\$	5,45%	IGP-M	-	68.762	72.510	3.748	6,8%	4.686	8,18%	5.623	4,09%	2.811	2,73%	1874
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.f)	13,65%	CDI	-	296.573	337.055	40.482	17,06%	50.603	20,48%	60.723	10,24%	30.362	6,83%	20.241
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.f)	5,79%	IPCA	-	83.920	162.824	8.904	7,23%	11.160	8,68%	13.357	4,34%	6.878	2,89%	4.452
Debêntures (Nota 11.2)	13,65%	CDI	-	1.991.659	2.263.520	271.861	17,06%	339.827	20,48%	407.792	10,24%	203.896	6,83%	135.931
Debêntures (Nota 11.2)	13,65%	IPCA	-	646.590	734.850	88.260	17,06%	110.324	20,48%	132.389	10,24%	66.895	6,83%	44.130
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	5,79%	IPCA	-	97.865	103.527	5.662	7,23%	7.077	8,68%	10.927	4,34%	4.246	2,89%	2.831
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	5,79%	IPCA	-	125.923	133.208	7.285	7,23%	9.106	8,68%	10.927	4,34%	5.464	2,89%	3.642
						<b>540.863</b>		<b>705.078</b>		<b>869.340</b>		<b>376.608</b>		<b>212.372</b>

### Risco de liquidez

Para maiores detalhes da política de risco de liquidez, vide Nota 23.1 das demonstrações financeiras do exercício de 2022. Abaixo demonstramos o fluxo de caixa não descontado dos principais passivos financeiros:

	Saldo Contábil	Fluxo de caixa não descontado				2027 em diante	Total
		2023	2024	2025	2026		
Empréstimos e financiamentos bruto (Nota 11.1)	449.492	(62.862)	(157.316)	(65.567)	(94.893)	(68.853)	(449.492)
Debêntures bruto (Nota 11.2)	2.621.486	(37.368)	(188.510)	(195.413)	(225.413)	(1.974.782)	(2.621.486)
Cessão de Usufruto (Nota 12)	178.218	(2.508)	(14.391)	(14.729)	(11.758)	(134.832)	(178.218)
Fornecedores (Nota 12)	150.710	(150.710)	-	-	-	-	(150.710)
Arrendamentos (Nota 13)	229.940	(16.301)	(24.881)	(23.511)	(23.955)	(141.292)	(229.940)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	125.923	(22.200)	(19.174)	(16.560)	(14.303)	(53.686)	(125.923)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	97.865	(4.448)	(3.842)	(3.318)	(2.866)	(83.390)	(97.865)
<b>Fluxo de caixa líquido</b>	<b>3.853.634</b>	<b>(296.397)</b>	<b>(408.114)</b>	<b>(319.098)</b>	<b>(373.188)</b>	<b>(2.456.836)</b>	<b>(3.853.634)</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 22.2. Gestão de capital

Para mais detalhes da política de gestão de capital, vide Nota 3.15.5 das demonstrações financeiras do exercício de 2022. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido dos controladores, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida:

Descrição	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Empréstimos e financiamentos bruto (Nota 11.1)	449.492	444.947
Debêntures bruto (Nota 11.2)	2.621.486	2.616.563
Cessão de usufruto (Nota 12)	178.218	169.818
Obrigações com parceiros em empreendimentos bruto (Nota 12)	97.865	93.778
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	125.923	125.923
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(313.792)	(269.036)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(560.318)	(656.655)
<b>Dívida líquida (A)</b>	<b>2.598.874</b>	<b>2.525.338</b>
<b>Total do patrimônio líquido (B)</b>	<b>5.256.027</b>	<b>5.159.673</b>
<b>Total do capital (C) = (A) + (B)</b>	<b>7.854.900</b>	<b>7.685.010</b>
<b>Índice de endividamento líquido - % (A/C)</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>

### 23. Resultado básico e diluído por ação

	Ações emitidas		Ações em tesouraria		Ações totais com os acionistas	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>679.328.541</b>		<b>2.915.869</b>		<b>676.412.672</b>	
Emissão / venda de ações / Exercício de opção	-		(1.507.843)		1.507.843	
Recuperação de ações	-		-		-	
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>679.328.541</b>		<b>1.408.026</b>		<b>677.920.515</b>	
	Controladora		Consolidado			
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022		
Lucro do período	87.175	170.456	86.861	166.548		
Média ponderada de ações	679.328.541	686.224.353	679.328.541	686.224.353		
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	2.271.992	3.890.992	2.271.992	3.890.992		
Média ponderada das ações diluidoras	681.600.533	690.115.345	681.600.533	690.115.345		
<b>Lucro básico por ação</b>	<b>0,1286</b>	<b>0,24756</b>	<b>0,1281</b>	<b>0,24188</b>		
<b>Lucro diluído por ação</b>	<b>0,1279</b>	<b>0,24616</b>	<b>0,1274</b>	<b>0,24052</b>		

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 24. Compromissos - arrendamentos mercantis operacionais

A Companhia aluga espaços em Shopping Centers, centros comerciais e edifícios como arrendamento operacional que são em média de 5 anos com opção de renovação após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

Ano	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
2023	59.003	74.335	20.776	29.994
2024	73.988	71.298	28.657	28.657
2025	76.659	70.965	26.001	26.001
2026	72.443	68.990	24.881	24.881
A partir de 2027	48.991	45.887	191.654	191.654
	<b>331.084</b>	<b>331.475</b>	<b>291.969</b>	<b>301.187</b>

### 25. Informações por segmento

A Companhia possui quatro segmentos por negócio: renda recorrente, negócios imobiliários e aeroporto, hotéis e restaurantes e escritório central administrativo (holding).

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Receita operacional bruta	175.500	321.139	24.106	16.792	98.621	82.853	86.458	73.408	-	-	384.685	494.192
Deduções da receita bruta	(6.389)	(11.612)	(1.672)	(1.992)	(17.402)	(12.608)	(4.388)	(6.496)	-	-	(29.851)	(32.708)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>169.111</b>	<b>309.527</b>	<b>22.434</b>	<b>14.800</b>	<b>81.219</b>	<b>70.245</b>	<b>82.070</b>	<b>66.912</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>354.834</b>	<b>461.484</b>
Custos operacionais	(60.989)	(84.487)	(13.367)	(11.735)	(28.639)	(22.054)	(56.839)	(51.152)	-	-	(159.834)	(169.428)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>108.121</b>	<b>225.040</b>	<b>9.067</b>	<b>3.065</b>	<b>52.579</b>	<b>48.191</b>	<b>25.232</b>	<b>15.760</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>195.000</b>	<b>292.056</b>
Receitas e (despesas) operacionais	(22.314)	(20.607)	(467)	(2.625)	56.644	(16.059)	(19.652)	(9.398)	(18.837)	(17.989)	(4.626)	(66.678)
Despesas gerais e administrativas	(7.127)	(5.921)	(3.463)	(2.733)	(27.203)	(28.712)	(20.765)	(9.050)	(18.012)	(16.356)	(76.569)	(62.772)
Despesas comerciais	(8.516)	(9.233)	(140)	(104)	(2.021)	(5.305)	(675)	(113)	(1.450)	(1.346)	(12.803)	(16.101)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(7.034)	(5.453)	3.242	212	(3.808)	15.247	83	(1.157)	625	(287)	(6.892)	8.562
Variação no valor justo de propriedades para investimento	363	-	(106)	-	89.676	2.711	-	-	-	-	89.934	2.711
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	-	-	1.704	922	-	-	1.704	922
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>85.807</b>	<b>204.433</b>	<b>8.600</b>	<b>440</b>	<b>109.223</b>	<b>32.132</b>	<b>5.580</b>	<b>6.362</b>	<b>(18.837)</b>	<b>(17.989)</b>	<b>190.374</b>	<b>225.378</b>
Resultado financeiro, líquido	301	16.515	(6.910)	(5.962)	(27.066)	(16.930)	(10.742)	(7.353)	(18.646)	(28.372)	(63.063)	(42.102)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>86.108</b>	<b>220.948</b>	<b>1.690</b>	<b>(5.522)</b>	<b>82.157</b>	<b>15.202</b>	<b>(5.162)</b>	<b>(991)</b>	<b>(37.483)</b>	<b>(46.361)</b>	<b>127.311</b>	<b>183.276</b>
Imposto de renda e contribuição social	(4.996)	(11.420)	36	348	(35.489)	(5.525)	-	(131)	-	-	(40.449)	(16.728)
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>81.112</b>	<b>209.528</b>	<b>1.726</b>	<b>(5.174)</b>	<b>46.668</b>	<b>9.677</b>	<b>(5.162)</b>	<b>(1.122)</b>	<b>(37.483)</b>	<b>(46.361)</b>	<b>86.862</b>	<b>166.548</b>
											<b>Totais</b>	<b>Totais</b>
	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>	<b>03-2023</b>	<b>03-2022</b>
Ativo circulante	2.205.423	984.502	32.653	78.642	561.523	469.428	81.207	78.919	417.616	351.062	3.298.423	1.962.554
Ativo não circulante	2.232.318	2.115.716	904.104	809.756	3.297.171	2.948.393	251.636	241.388	491.106	496.562	7.176.333	6.611.816
<b>Ativo do segmento</b>	<b>4.437.741</b>	<b>3.100.218</b>	<b>936.757</b>	<b>888.398</b>	<b>3.858.694</b>	<b>3.417.821</b>	<b>332.842</b>	<b>320.308</b>	<b>908.722</b>	<b>847.624</b>	<b>10.474.756</b>	<b>8.574.370</b>
Passivo circulante	379.739	282.424	47.933	56.934	332.012	296.287	80.994	73.047	31.893	55.962	872.572	764.653
Passivo não circulante	587.725	495.831	181.051	143.692	1.693.199	1.527.500	225.680	213.113	1.658.502	752.583	4.346.158	3.132.719
<b>Passivo do segmento</b>	<b>967.464</b>	<b>778.255</b>	<b>228.984</b>	<b>200.626</b>	<b>2.025.211</b>	<b>1.823.787</b>	<b>306.674</b>	<b>286.159</b>	<b>1.690.395</b>	<b>808.545</b>	<b>5.218.730</b>	<b>3.897.372</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 26. Seguros

A Companhia e suas controladas possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	1.022.106
Responsabilidade Civil	170.471
Riscos Nomeados	1.993.133
Garantia	269.954
D&O	101.500
Aeronáutico	1.147.188
<b>Total</b>	<b>4.704.352</b>

### 27. Plano de opção de compra de ações

A descrição das principais características do plano de remuneração baseado em ações são as mesmas divulgadas na Nota 28 às demonstrações financeiras anuais do exercício de 2022, e permanecem válidas. Para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, respectivamente, demonstramos a seguir a evolução dos planos de opção de compra de ações:

Programa	Plano de Opções									Total
	11 <sup>a</sup> Outorga	12 <sup>a</sup> Outorga	13 <sup>a</sup> Outorga	14 <sup>a</sup> Outorga	15 <sup>a</sup> Outorga	16 <sup>a</sup> Outorga	17 <sup>a</sup> Outorga	18 <sup>a</sup> Outorga	19 <sup>a</sup> Outorga	
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,30	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	1.085.728	22.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(1.046.930)	(657.500)	(215.247)	-	(15.903.165)
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>675.000</b>	<b>550.062</b>	<b>1.046.930</b>	<b>657.500</b>	<b>645.741</b>	<b>1.085.728</b>	<b>4.660.961</b>
Preço de exercício atualizado em 31.03.2023	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.03.2023	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70	
Apropriação da despesa (Nota 21)	-	-	-	-	-	-	-	556	-	556
<b>Opções com efeito diluidor na data base</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>675.000</b>	<b>550.062</b>	<b>1.046.930</b>	<b>-</b>	<b>645.185</b>	<b>-</b>	<b>2.917.177</b>

A seguir, demonstramos a movimentação do plano de opções de ações:

	03-2023	Movimentação	12-2022
Outorgadas	22.684.109	-	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(18.497.920)	(964.794)	(19.462.714)
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>2.066.206</b>	<b>(964.794)</b>	<b>3.031.000</b>



## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 28. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	605.226	578.370
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	320.647	314.934
Receita contratada de imóveis vendidos	1.796.664	1.689.321
Receita de imóveis vendidos apropriada	1.191.439	1.110.951
Receita de imóveis vendidos a apropriar (c)	605.226	578.370
Custo incorrido das unidades vendidas	656.055	604.180
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	320.647	314.934
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	976.702	919.114
Custo incorrido das unidades em estoque	671.713	660.771
Custo orçado das unidades estoque a incorrer	2.093.439	1.743.150
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	2.765.152	2.403.920

- (a) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.
- (b) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).
- (c) A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de março de 2023.

### 29. Eventos subsequente

Em 28 de abril de 2023 a Companhia ter celebrado acordo de aquisição e gestão para imóvel situado em Londres no bairro de Mayfair ("Fasano London").

Pelo acordo celebrado, no imóvel será implementado a operação do Fasano, num contrato de longo prazo (o "Contrato de Gestão"), para as atividades de hotelaria, gastronomia e club. No Fasano London são esperadas 20 suítes hoteleiras, 2 operações de gastronomia e um "Club", modelo de operação típica londrina.

O Imóvel é detido por um Fundo de Investimentos (o "Fundo") que é gerido pela JHSF Capital, e que será distribuído no mercado internacional nos próximos meses, sendo que a Companhia tem a opção de participar no capital do Fundo de acordo com sua estratégia.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de três meses findo em 31 de março de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Como parte do negócio, foram prestadas devidas garantias ao financiador da aquisição do imóvel, cuja expectativa é que findem com a colocação das cotas do fundo no mercado. A Companhia tem como contragarantia a hipoteca do Imóvel e as cotas do Fundo.

Em 14 de abril de 2023, a Companhia informa que foi aprovado o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de lucros retidos de exercícios anteriores, no montante de R\$97.500.

O pagamento será composto por três parcelas de R\$32.500, sem correção monetária.

Em 25 de abril os membros do Conselho de Administração apreciaram e aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a outorga de garantia (fiança) em favor de sociedade controlada indiretamente pela Companhia, em operação de financiamento no exterior de caráter de empréstimo-ponte, no montante de £42.000 (quarenta e dois milhões de libras esterlinas), para aquisição de imóvel em Londres/UK a ser titulado indiretamente por fundo de investimento gerido pela JHSF Capital Ltda., cujas quotas serão objeto de subsequente distribuição junto ao mercado conforme decisão da Companhia.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Os diretores da JHSF Participações S.A., que abaixo subscrevem, declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período findo em 31 de Março de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com o relatório do auditor independente emitido em 15 de Maio de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais referentes ao período findo em 31 de Março de 2023.

São Paulo, 15 de Maio de 2023.

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração  
Thiago Alonso Oliveira - Diretor Presidente

## Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os diretores da JHSF Participações S.A., que abaixo subscrevem, declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período findo em 31 de Março de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com o relatório do auditor independente emitido em 11 de Maio de 2023

por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais

referentes ao período findo em 31 de Março de 2023.

São Paulo, 11 de Maio de 2023.

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração

Thiago Alonso Oliveira - Diretor Presidente