

# JHSF

## DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

# 1T21

### Relações com Investidores:

Thiago Alonso de Oliveira

Mara Boaventura Dias

Cleidiane Elias

Tel.: +55 (11) 3702-5473

E-mail: [ri@jhsf.com.br](mailto:ri@jhsf.com.br)

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



Fazenda Boa Vista



Shopping Cidade Jardim



Hotel Fasano Boa Vista



Aeroporto Executivo

- ✓ **Resultado Bruto Consolidado** +274,8% com +26,9 p.p. de margem;
- ✓ **EBITDA Ajustado Consolidado** +373,3% com +31,3 p.p. de margem;
- ✓ **Lucro Líquido Consolidado** +1.078,2% com +39,7 p.p. de margem;
- ✓ **Incorporação:** Vendas +247,0%, Resultado Bruto +416,8%, EBITDA Ajustado +476,4% e +160,1% na carteira de recebíveis performada;
- ✓ **Shoppings:** apesar de suspensão de atividade em março, SCJ com +9,2% em vendas e +9,7% SSS versus o 1T20;
- ✓ **Hospitalidade e Gastronomia:** Hotéis de lazer acima de 65% de ocupação;
- ✓ **Aeroporto Executivo:** após 1 ano de operação +258,9% de movimentos e +398,7% de litros abastecidos e com 4x mais aviões hangarados versus 1T20.

**São Paulo, 06 de maio de 2021** – A JHSF Participações S.A. (JHSF3) apresenta os resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre de 2021 (1T21). Todas as informações a seguir, relativas ao 1T21, 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*.

**Para fins de comparação, a demonstração de resultados do segmento de Renda Recorrente (onde os Shoppings estão apresentados) do 1T20 foi ajustada na mesma base de participação nos ativos de shoppings centers de 2021, levando em consideração as participações efetivas nos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra.**

Ao longo do primeiro trimestre de 2021, em decorrência da evolução do número de casos do COVID-19, as autoridades governamentais declararam um conjunto de medidas restritivas que levou a redução da circulação de pessoas e da atividade econômica. Em março, no estado de São Paulo, foram fechados os Shoppings Centers, os restaurantes e os stands de vendas, o que impactou negativamente nas operações da Companhia.

## DESEMPENHO DOS NÉGOCIOS:

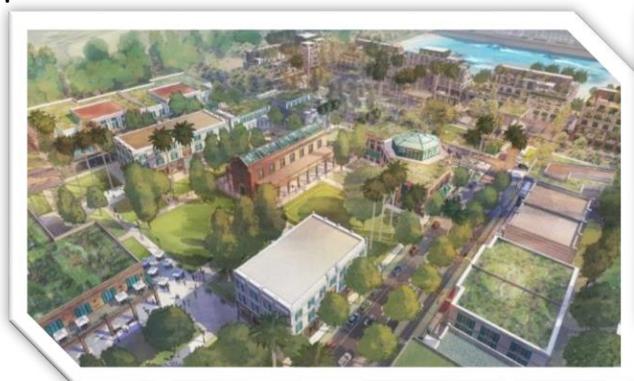
### INCORPORAÇÃO

As Vendas do segmento de Incorporação apresentaram crescimento de 247,0% em comparação com o 1T20, mantendo o ritmo comercial aquecido e a alta demanda pelos produtos da Companhia.

### FAZENDA BOA VISTA

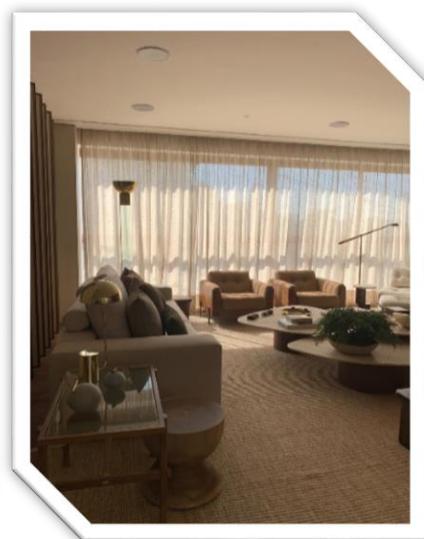


### BOA VISTA VILLAGE



<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. As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes.

## FASANO CIDADE JARDIM



## RENDA RECORRENTE

Em decorrência dos efeitos da pandemia que acarretou em restrições nas operações dos lojistas, fomos solidários concedendo descontos, principalmente, em março de 2021. Optamos por não diferir os efeitos da linearização dos descontos, absorvendo a totalidade dos efeitos no 1T21.

Os Shoppings tiveram suas atividades temporariamente suspensas ao longo do trimestre, seguindo decreto da autoridade pública de cada localidade. O Shopping Ponta Negra, em Manaus, foi fechado em janeiro e retomou suas operações em março, quando os Shoppings do Estado de São Paulo tiveram suas operações suspensas. Abaixo está a tabela com mais detalhes por empreendimento.

Shopping	1T21			Funcionamento atual*
	Fechamento	Reabertura	Operação 1T21 (em dias)	
Ponta Negra	01/01/2021	22/02/2021	37	Seg à Sáb das 10h às 20h.
Bela Vista	27/02/2021	13/04/2021	58	Ter à Sáb das 10h às 19h
Cidade Jardim	06/03/2021	18/04/2021	62	Seg à Sáb das 10h às 20h. Dom e feriados das 14h às 20h.
Catarina Fashion Outlet	06/03/2021	18/04/2021	62	Seg à Dom das 09h às 20h
CJ Shops Jardins	06/03/2021	18/04/2021	62	Seg à Sáb das 10h às 20h. Dom e feriados das 14h às 20h.
BV Market	06/03/2021	18/04/2021	62	Qua à Dom das 10h às 20h

\*Considera o funcionamento dos Shoppings no dia 06/05/2021, data de divulgação deste release.

A retomada das operações foi feita dentro de rigorosos protocolos de segurança, de forma a ter ambientes saudáveis e propiciar bem-estar para Clientes, Colaboradores e Parceiros de Negócios.

Demos, ainda, andamento aos nossos planos de expansão, sendo que a obra de expansão do **Shopping Cidade Jardim** seguiu em ritmo acelerado e a construção do **Deck Park** está praticamente concluída, em fase final das obras de acesso e da fachada.

A estratégia digital da Companhia seguiu fortalecida. O [CJ Fashion](#) já oferece mais de 400 marcas a nossos clientes e as vendas cresceram 136% (1T21 x 1T20). O serviço [CJ Concierge](#), que leva aos Clientes qualquer produto que desejarem, cresceu em 463% suas vendas. O número de pedidos do [CJ Food](#), operação iniciada no 2T20, cresceu 1,3% no 1T21 com relação ao trimestre anterior.

### **HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA**

O segmento de hospitalidade manteve suas operações no 1T21 com rigorosos protocolos de segurança e higiene, proporcionando um ambiente seguro para os seus hóspedes. O nível de reservas e tarifas praticadas continuou em um ritmo saudável, com destaque para a alta ocupação nos hotéis de lazer.

O segmento de gastronomia continuou com restrições de capacidade e funcionamento e foi negativamente afetado pelo fechamento das operações de salão (restaurantes) em março. Os restaurantes dos hotéis puderam operar somente via *room service*. O segmento contou com a operação de entrega a domicílio do [Delivery Fasano](#), que atendeu as cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Angra dos Reis e na Fazenda Boa Vista.

### **AEROPORTO EXECUTIVO**

Após 1 ano de operação, o Aeroporto Executivo teve crescimento em sua operação aeroportuária e número de aviões hangarados.

No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo as operações aconteceram 24 horas por dia, 7 dias por semana, com adoção de protocolos rigorosos de higienização e segurança e flexibilização nos processos de embarque e desembarque, que são feitos de modo direto (do carro do proprietário até a aeronave), além da disponibilização de serviço de desinfecção das aeronaves e de toda estrutura diferenciada do empreendimento.

### **GOVERNANÇA**

Em novembro de 2020, foram eleitos em AGE cinco novos membros independentes para compor o Conselho de Administração. Os mesmos membros foram reeleitos em AGO em março de 2021.

Atualmente 6 dos 8 conselheiros são independentes (75% do Conselho de Administração é composto por membros independentes).

Com o objetivo de apoiar a sua gestão a Companhia conta com 6 Comitês de Assessoramento. Os Comitês são: Digital, Gestão de Risco, Financeiro, ESG, Gestão de Pessoas e Transações com Partes Relacionadas.

A Companhia conta também com um Comitê de Auditoria Estatutário independente e Conselho Fiscal, reinstalado na última AGO.

Para mais informações, [clique aqui](#).

## **GENTE&GESTÃO**

Somos um time diverso composto por 3.275 pessoas, sendo que 57% da holding é composto por mulheres e nossa diretoria estatutária é representada em 40% por mulheres. No 1T21, para dar sustentabilidade ao crescimento de nossas atividades, tivemos 216 novas contratações. Agradecemos a todos pelo comprometimento com nossa cultura e valores.

## **AÇÕES DE SOLIDARIEDADE**

A Companhia segue com as suas ações de solidariedade contribuindo para as comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Em combate ao COVID-19 foram doados milhares de cestas básicas, monitores cardíacos e leitos hospitalares. Além disso, doações em dinheiro para hospital do GRAACC e equipamento para confecção de máscaras. A Companhia, no intuito de apoiar comunidades vulneráveis e pessoas em situação de rua, uniu-se à ONGs parceiras para distribuição de milhares de marmitas semanais no Centro e em Comunidades de São Paulo. A JHSF segue apoiando várias instituições sociais, como Liga Solidária, União São Paulo, Gerando Falcões, entre outras.

**RESULTADO CONSOLIDADO\***

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>412,5</b>	<b>179,1</b>	<b>130,3%</b>
Impostos sobre a Receita	(27,1)	(16,5)	64,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>385,3</b>	<b>162,7</b>	<b>136,9%</b>
CPSV	(103,2)	(87,4)	18,1%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>282,1</b>	<b>75,3</b>	<b>274,8%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>73,2%</i>	<i>46,3%</i>	<i>26,94 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(64,2)</b>	<b>(44,0)</b>	<b>45,9%</b>
Despesas com Vendas	(8,0)	(5,3)	50,3%
Despesas Administrativas	(46,7)	(29,9)	56,0%
Outros Resultados Operacionais	(9,6)	(8,8)	9,0%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>0,3</b>	<b>28,2</b>	<b>-99,1%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>218,2</b>	<b>59,4</b>	<b>267,1%</b>
Depreciação e Amortização	13,8	5,7	141,1%
<b>EBITDA</b>	<b>232,0</b>	<b>65,2</b>	<b>256,0%</b>
PPI	(0,3)	(28,2)	-99,1%
Eventos não recorrentes (ajustes)	9,5	14,0	-31,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>241,3</b>	<b>51,0</b>	<b>373,3%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>62,6%</i>	<i>31,3%</i>	<i>31,28 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	(11,2)	(29,6)	-62,1%
Imposto de Renda e CSLL	(15,4)	(13,6)	13,6%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>191,5</b>	<b>16,3</b>	<b>1078,2%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>49,7%</i>	<i>10,0%</i>	<i>39,71 p.p.</i>

\*A Companhia optou por não diferir os efeitos de linearização de descontos relativos aos impactos do COVID-19 durante o 1T21, absorvendo assim, a totalidade dos impactos nos resultados neste período.

## RESULTADO POR SEGMENTO

1T21	Incorporação	Renda Recorrente	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>314,4</b>	<b>46,0</b>	<b>44,1</b>	<b>8,0</b>	-	<b>412,5</b>
Impostos sobre a Receita	(13,8)	(7,3)	(5,0)	(1,0)	-	(27,1)
<b>Receita Líquida</b>	<b>300,5</b>	<b>38,7</b>	<b>39,1</b>	<b>7,0</b>	-	<b>385,3</b>
CPSV	(51,2)	(15,6)	(32,6)	(3,8)	-	(103,2)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>249,4</b>	<b>23,1</b>	<b>6,5</b>	<b>3,1</b>	-	<b>282,1</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>83,0%</i>	<i>59,7%</i>	<i>16,7%</i>	<i>44,9%</i>	-	<i>73,2%</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(10,6)</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(64,2)</b>
Despesas com Vendas	(5,0)	(1,7)	0,0	(0,0)	(1,2)	(8,0)
Despesas Administrativas	(6,7)	(15,9)	(8,8)	(1,8)	(13,6)	(46,7)
Outros Resultados Operacionais	(0,4)	(1,6)	(1,8)	(5,2)	(0,5)	(9,6)
<b>Apreciação das PPIs</b>	-	<b>0,3</b>	-	-	-	<b>0,3</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>237,2</b>	<b>4,1</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(15,3)</b>	<b>218,2</b>
Depreciação e Amortização	0,4	2,2	4,3	5,6	1,3	<b>13,8</b>
<b>EBITDA</b>	<b>237,6</b>	<b>6,3</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>	<b>(13,9)</b>	<b>232,0</b>
PPI	-	(0,3)	-	-	-	(0,3)
Eventos não recorrentes (ajustes)	0,3	1,6	-	0,2	7,5	<b>9,5</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>238,0</b>	<b>7,6</b>	<b>0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>(6,5)</b>	<b>241,3</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>79,2%</i>	<i>19,8%</i>	<i>0,6%</i>	<i>27,6%</i>	-	<i>62,6%</i>
Resultado Financeiro Líquido						(11,2)
Imposto de Renda e CSLL						(15,4)
<b>Resultado Líquido</b>						<b>191,5</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>						<i>49,7%</i>

## RESULTADO INCORPORAÇÃO

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação		
	1T21	1T20	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>314,4</b>	<b>83,7</b>	<b>275,7%</b>
Impostos sobre a Receita	(13,8)	(2,7)	407,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>300,5</b>	<b>80,9</b>	<b>271,3%</b>
CPSV	(51,2)	(32,7)	56,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>249,4</b>	<b>48,3</b>	<b>416,8%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>83,0%</i>	<i>59,6%</i>	<i>23,4 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(13,2)</b>	<b>-7,9%</b>
Despesas com Vendas	(5,0)	(3,1)	64,9%
Despesas Administrativas	(6,7)	(4,4)	52,7%
Outros Resultados Operacionais	(0,4)	(5,8)	-92,6%
<b>Apreciação das PPIs</b>	-	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>237,2</b>	<b>35,1</b>	<b>576,7%</b>
Depreciação e Amortização	0,4	0,2	82,8%
<b>EBITDA</b>	<b>237,6</b>	<b>35,3</b>	<b>573,5%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	0,3	6,0	-94,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>238,0</b>	<b>41,3</b>	<b>476,4%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>79,2%</i>	<i>51,0%</i>	<i>28,2 p.p.</i>

**RESULTADO RENDA RECORRENTE\*:**

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + Digital			TOTAL		
	1T21	1T20	Var.	1T21	1T20	Var.	1T21	1T20	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>29,6</b>	<b>36,2</b>	<b>-18,3%</b>	<b>16,4</b>	<b>11,6</b>	<b>41,1%</b>	<b>46,0</b>	<b>47,9</b>	<b>-3,9%</b>
Impostos sobre a Receita	(2,8)	(5,1)	-44,9%	(4,5)	(3,1)	43,4%	(7,3)	(8,2)	-11,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>26,8</b>	<b>31,2</b>	<b>-14,0%</b>	<b>11,9</b>	<b>8,5</b>	<b>40,3%</b>	<b>38,7</b>	<b>39,6</b>	<b>-2,4%</b>
CPSV	(10,7)	(9,2)	16,5%	(4,9)	(4,0)	22,7%	(15,6)	(13,2)	18,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>16,1</b>	<b>22,0</b>	<b>-26,7%</b>	<b>7,0</b>	<b>4,5</b>	<b>56,0%</b>	<b>23,1</b>	<b>26,5</b>	<b>-12,8%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>60,1%</i>	<i>70,6%</i>	<i>-10,5 p.p.</i>	<i>58,6%</i>	<i>52,7%</i>	<i>5,9 p.p.</i>	<i>59,7%</i>	<i>66,7%</i>	<i>-7,1 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>40,1%</b>	<b>(13,7)</b>	<b>(6,3)</b>	<b>117,7%</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(10,2)</b>	<b>88,1%</b>
Despesas com Vendas	(0,0)	(0,1)	-52,3%	(1,7)	(1,1)	48,3%	(1,7)	(1,2)	40,1%
Despesas Administrativas	(3,9)	(3,8)	4,3%	(12,0)	(6,5)	84,2%	(15,9)	(10,3)	54,9%
Outros Resultados Operacionais	(1,5)	(0,0)	3789,5%	(0,1)	1,3	-106,6%	(1,6)	1,3	-223,3%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>0,3</b>	<b>28,2</b>	<b>-99,1%</b>	<b>(9,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>28,2</b>	<b>-99,1%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>10,9</b>	<b>46,2</b>	<b>-76,4%</b>	<b>(15,8)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>763,6%</b>	<b>4,1</b>	<b>44,4</b>	<b>-90,7%</b>
Depreciação e Amortização	(0,3)	(0,0)	9014,2%	2,5	0,6	330,2%	2,2	0,6	283,5%
<b>EBITDA</b>	<b>10,6</b>	<b>46,2</b>	<b>-77,0%</b>	<b>(13,4)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>959,3%</b>	<b>6,3</b>	<b>45,0</b>	<b>-85,9%</b>
PPI	(0,3)	(28,2)	-99,1%	9,1	-	-	(0,3)	(28,2)	-99,1%
Eventos não recorrentes (ajustes)	1,6	2,5	-36,5%	-	0,3	-	1,6	2,8	-43,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>11,9</b>	<b>20,6</b>	<b>-41,9%</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>348,4%</b>	<b>7,6</b>	<b>19,6</b>	<b>-61,0%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>44,6%</i>	<i>66,0%</i>	<i>-21,4 p.p.</i>	<i>-36,1%</i>	<i>-11,3%</i>	<i>-24,8 p.p.</i>	<i>19,8%</i>	<i>49,5%</i>	<i>-29,7 p.p.</i>

\*A Companhia optou por não diferir os efeitos de linearização de descontos relativos aos impactos do COVID-19 durante o 1T21, absorvendo assim, a totalidade dos impactos nos resultados neste período.

**RESULTADO HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA:**

Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia		
	1T21	1T20	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>44,1</b>	<b>45,6</b>	<b>-3,2%</b>
Impostos sobre a Receita	(5,0)	(5,4)	-7,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>39,1</b>	<b>40,2</b>	<b>-2,6%</b>
CPSV	(32,6)	(37,8)	-13,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>6,5</b>	<b>2,4</b>	<b>169,9%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>16,7%</i>	<i>6,0%</i>	<i>10,7 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(10,6)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>48,2%</b>
Despesas com Vendas	0,0	(0,0)	-236,7%
Despesas Administrativas	(8,8)	(6,0)	45,7%
Outros Resultados Operacionais	(1,8)	(1,1)	61,7%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>-14,0%</b>
Depreciação e Amortização	4,3	2,9	47,9%
<b>EBITDA</b>	<b>0,2</b>	<b>(1,8)</b>	<b>-112,3%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	-	0,8	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>0,2</b>	<b>(1,0)</b>	<b>-122,0%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>0,6%</i>	<i>-2,5%</i>	<i>3,1 p.p.</i>

RESULTADO AEROPORTO:

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto		
	1T21	1T20	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>8,0</b>	<b>2,0</b>	<b>300,1%</b>
Impostos sobre a Receita	(1,0)	(0,1)	921,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>7,0</b>	<b>1,9</b>	<b>268,7%</b>
CPSV	(3,8)	(3,8)	2,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>3,1</b>	<b>(1,9)</b>	<b>-268,5%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>44,9%</i>	<i>-98,3%</i>	<i>143,3 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>51,9%</b>
Despesas com Vendas	(0,0)	(1,1)	-97,6%
Despesas Administrativas	(1,8)	(1,8)	-1,8%
Outros Resultados Operacionais	(5,2)	(1,8)	196,7%
<b>Apreciação das PPIs</b>	-	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(6,5)</b>	<b>-40,3%</b>
Depreciação e Amortização	5,6	0,6	890,5%
<b>EBITDA</b>	<b>1,7</b>	<b>(5,9)</b>	<b>-129,6%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	0,2	2,8	-93,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1,9</b>	<b>(3,1)</b>	<b>-162,5%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>27,6%</i>	<i>-163,0%</i>	<i>190,7 p.p.</i>

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

RECEITA BRUTA E RECEITA LÍQUIDA

Receita (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>412,5</b>	<b>179,1</b>	<b>130,3%</b>
Incorporação	314,4	83,7	275,7%
Renda Recorrente	46,0	47,9	-3,9%
Hospitalidade e Gastronomia	44,1	45,6	-3,2%
Aeroporto	8,0	2,0	300,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>385,3</b>	<b>162,7</b>	<b>136,9%</b>
Incorporação	300,5	80,9	271,3%
Renda Recorrente	38,7	39,6	-2,4%
Hospitalidade e Gastronomia	39,1	40,2	-2,6%
Aeroporto	7,0	1,9	268,7%

Conforme mencionado na Mensagem da Administração, os segmentos de Renda Recorrente e Hospitalidade e Gastronomia tiveram seus resultados afetados por restrições de capacidade e horário de funcionamento e, pelo fechamento de suas operações seguindo decretos da autoridade pública de sua localidade.

O segmento de **Incorporação** registrou aumento da Receita com crescimento de 247% das vendas, com destaque para o projeto Boa Vista Village com 1.648,5% de aumento nas vendas versus o 1T20. O saldo de Receita a Performar, decorrente do método de contabilização “PoC” (*Percentage of Completion*) é de **R\$ 463,8 milhões**, que será reconhecido nos próximos trimestres. A Receita da venda de terreno ocorrida no Parque Catarina para XP Investimentos não foi reconhecida no 1T21, será reconhecida nos próximos trimestres com a superação de determinadas cláusulas resolutivas.

Em **Renda Recorrente** a queda na Receita reflete as restrições de capacidade e horário de funcionamento em janeiro e fevereiro de 2021 (em 2020 ainda não havia), e no início de março o fechamento das operações de São Paulo (em 2020 ocorreu na última semana de março).

É importante ressaltar que, para o resultado de Renda Recorrente, a Companhia optou por não contabilizar nenhum efeito de linearização de descontos relativos aos impactos do COVID-19 durante o 1T21, absorvendo, assim, a totalidade dos impactos neste período

Em **Hospitalidade e Gastronomia** houve perda de receita por conta da menor quantidade de dias e restrição de capacidade em que as operações foram conduzidas na comparação com mesmo trimestre do ano passado.

O **Aeroporto Executivo**, que completou 1 ano ao final de 2020, registrou aumento de Receita no 1T21 devido ao crescimento da operação aeroportuária em relação ao 1T20, com 258,9% mais movimentos (pousos e decolagens) e 398,7% de aumento no volume de litros abastecidos versus o 1T20, respectivamente.

**CUSTO DOS PRODUTOS E SERVIÇOS VENDIDOS**

CSPV (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
<b>CPSV</b>	<b>(103,2)</b>	<b>(87,4)</b>	<b>18,1%</b>
Incorporação	(51,2)	(32,7)	56,5%
Renda Recorrente	(15,6)	(13,2)	18,3%
Hospitalidade e Gastronomia	(32,6)	(37,8)	-13,7%
Aeroporto	(3,8)	(3,8)	2,3%

O Custo dos Produtos e Serviços Vendidos Consolidado apresentou aumento na comparação entre o 1T21 e 1T20, contudo aumento menor ao da Receita Líquida Consolidada.

Na **Incorporação** o aumento dos Custos reflete o maior volume de vendas e a evolução das obras.

Na **Renda Recorrente** o aumento de Custos reflete o crescimento das operações de Varejo e abertura de dois novos Shoppings.

O segmento de **Hospitalidade e Gastronomia** foi afetado com restrições de funcionamento e fechamento das operações, seguindo decretos municipais, e com custos de adequação aos protocolos de saúde (materiais descartáveis e de higiene). Mesmo assim, houve queda nos custos.

O **Aeroporto Executivo** manteve os Custos praticamente estáveis mesmo com aumento de sua atividade aeroportuária.

**RESULTADO BRUTO**

O Resultado Bruto Consolidado apresentou aumento de 274,8%.

Resultado Bruto (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
<b>Resultado Bruto</b>	<b>282,1</b>	<b>75,3</b>	<b>274,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>73,2%</b>	<b>46,3%</b>	<b>26,94 p.p.</b>
Incorporação	249,4	48,3	416,8%
Margem (% da Receita Líquida)	83,0%	59,6%	23,37 p.p.
Renda Recorrente	23,1	26,5	-12,8%
Margem (% da Receita Líquida)	59,7%	66,7%	-7,09 p.p.
Hospitalidade e Gastronomia	6,5	2,4	169,9%
Margem (% da Receita Líquida)	16,7%	6,0%	10,67 p.p.
Aeroporto	3,1	(1,9)	268,5%
Margem (% da Receita Líquida)	44,9%	-98,3%	143,29 p.p.

DESPESAS OPERACIONAIS

Despesas Operacionais (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
<b>Despesas Operacionais Consolidadas</b>	<b>(64,2)</b>	<b>(44,0)</b>	<b>45,9%</b>
<b>Incorporação</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(13,2)</b>	<b>-7,9%</b>
Despesas com Vendas	(5,0)	(3,1)	64,9%
Despesas Administrativas	(6,7)	(4,4)	52,7%
Outros Resultados Operacionais	(0,4)	(5,8)	-92,6%
<b>Renda Recorrente</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(10,2)</b>	<b>88,1%</b>
Despesas com Vendas	(1,7)	(1,2)	40,1%
Despesas Administrativas	(15,9)	(10,3)	54,9%
Outros Resultados Operacionais	(1,6)	1,3	-223,3%
<b>Hospitalidade e Gastronomia</b>	<b>(10,6)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>48,2%</b>
Despesas com Vendas	0,0	(0,0)	-236,7%
Despesas Administrativas	(8,8)	(6,0)	45,7%
Outros Resultados Operacionais	(1,8)	(1,1)	61,7%
<b>Aeroporto</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>51,9%</b>
Despesas com Vendas	(0,0)	(1,1)	-97,6%
Despesas Administrativas	(1,8)	(1,8)	-1,8%
Outros Resultados Operacionais	(5,2)	(1,8)	196,7%
<b> Holding</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(8,8)</b>	<b>72,8%</b>
Despesas com Vendas	(1,2)	0,0	-2822,5%
Despesas Administrativas	(13,6)	(7,5)	81,5%
Outros Resultados Operacionais	(0,5)	(1,4)	-63,8%

As despesas Operacionais Consolidadas registraram aumento na comparação trimestral. As Despesas Administrativas incluem pagamento de remuneração variável sem efeito “caixa” (remuneração em Ações de emissão da Companhia para retenção no longo prazo), o qual foi ajustado no cálculo do EBITDA Ajustado.

No segmento de **Incorporação** a redução no total de despesas decorre do menor gasto na realização de ações de marketing e campanha institucional. O aumento de despesas com vendas e despesas administrativas reflete o maior ritmo comercial do segmento.

No negócio de **Renda Recorrente** o aumento nas despesas decorre do incremento de novas operações de Varejo, 2 novos Shoppings inaugurados no 2º semestre de 2020, crescimento operacional do E-commerce e intensificação da comunicação e ações digitais.

Em **Hospitalidade e Gastronomia** o aumento de despesas reflete o maior tamanho da operação com abertura de 3 restaurantes, novo produto *Selezione* Fasano e despesas relacionadas aos negócios pré-operacionais desenvolvidos em Nova York.

No **Aeroporto Executivo** o aumento das despesas reflete o *ramp up* natural da operação, com quase 4x mais aviões *hangarados* no 1T21 versus 1T20 e aumento do ritmo da operação aeroportuária, além disso em Outras Despesas inclui depreciação sem efeito “caixa”.

Na **Holding** o aumento de despesas reflete, em parte, ao reforço da estrutura de Governança com a eleição de 5 novos membros independentes em novembro de 2020, além de despesas não recorrentes de R\$ 7,5 milhões que incluem doações e despesas sem efeito “caixa” com remuneração variável em Ações. As despesas com vendas incluem despesas com campanha institucional.

### PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO E VALOR JUSTO

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 1T21.

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

Apreciação no valor justo das PPIs (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var.
<b>Apreciação no valor justo das PPIs</b>	<b>0,3</b>	<b>28,2</b>	<b>-99,1%</b>

Abaixo a tabela com o saldo de Valor Justo das Propriedades para Investimentos.

Valor justo das PPIs (R\$ milhões)	mar/21	mar/20	Var %
<b>Propriedades para Investimentos</b>	<b>3.327,1</b>	<b>3.305,5</b>	<b>0,7%</b>

### EBITDA AJUSTADO E RECONCILIAÇÃO EBITDA

Abaixo, é demonstrada a abertura do EBITDA Ajustado às despesas e receitas não recorrentes ou sem efeito “Caixa” aos negócios da Companhia.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>241,3</b>	<b>51,0</b>	<b>373,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>62,6%</b>	<b>31,3%</b>	<b>31,28 p.p.</b>
Incorporação	238,0	41,3	476,4%
Margem (% da Receita Líquida)	79,2%	51,0%	28,17 p.p.
Renda Recorrente	7,6	19,6	-61,0%
Margem (% da Receita Líquida)	19,8%	49,5%	-29,72 p.p.
Hospitalidade e Gastronomia	0,2	(1,0)	-122,0%
Margem (% da Receita Líquida)	0,6%	-2,5%	3,10 p.p.
Aeroporto	1,9	(3,1)	-162,5%
Margem (% da Receita Líquida)	27,6%	-163,0%	190,68 p.p.
Holding	(6,5)	(5,8)	11,0%
Margem (% da Receita Líquida)	-	-	-

As despesas não recorrentes ajustadas ao EBITDA incluem: doações, despesas sem efeito “caixa” com o programa de *stock options*, investimentos em estrutura de Shoppings (*allowance*), linearização no segmento de Renda Recorrente e provisões.

A reconciliação do EBITDA e do EBITDA Ajustado é demonstrada na tabela abaixo:

Reconciliação EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
Resultado Líquido	191,5	16,3	1.078,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	15,4	13,6	13,6%
Resultado Financeiro	11,2	29,6	-62,1%
Depreciação e Amortização	13,8	5,7	141,1%
<b>EBITDA</b>	<b>232,0</b>	<b>65,2</b>	<b>256,0%</b>
Valor Justo das PPIs	(0,3)	(28,2)	-99,1%
Total Despesas Não Recorrentes	9,5	14,0	-31,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>241,3</b>	<b>51,0</b>	<b>373,3%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>62,6%</i>	<i>31,3%</i>	<i>31,28 p.p.</i>

### RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Consolidado (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(29,6)</b>	<b>-62,1%</b>
Receita Financeira	29,4	14,0	109,4%
Despesa Financeira	(40,6)	(43,6)	-6,9%

O Resultado Financeiro Consolidado do 1T21 melhorou em relação ao mesmo período do ano passado.

O aumento da Receita Financeira reflete o maior saldo de aplicações do Caixa, além de juros e atualização monetária da Carteira de Recebíveis.

A Despesa Financeira do 1T21 registrou crescimento devido ao maior saldo de Dívida Bruta.

### RESULTADO LÍQUIDO

O Resultado Líquido apresentou evolução conforme ilustrado abaixo.

Impostos sobre a Renda e o Resultado Líquido (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
<b>Resultado Antes dos Impostos</b>	<b>207,0</b>	<b>29,8</b>	<b>593,5%</b>
Imposto de Renda e CSLL	(15,4)	(13,6)	13,6%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>191,5</b>	<b>16,3</b>	<b>1.078,2%</b>

## DISPONIBILIDADE DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO CONSOLIDADO

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	mar/21	mar/20	Var. R\$ milhões	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(1.647,9)</b>	<b>(1.159,5)</b>	<b>(488,4)</b>	<b>42,1%</b>
Dívida mandatoriamente conversível <sup>1</sup>	120,3	120,3	-	-
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	1.178,9	415,4	763,5	183,8%
Contas a Receber de unidades imobiliárias <sup>2</sup>	678,9	261,0	417,9	160,1%
Contas a Receber - outros	54,6	51,1	3,5	6,9%
<b>Caixa Líquido (Dívida Líquida)</b>	<b>384,8</b>	<b>(311,7)</b>	<b>696,5</b>	<b>-223,5%</b>

<sup>1</sup>Mandatoriamente conversível em participação em empreendimento futuro da Companhia, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima.

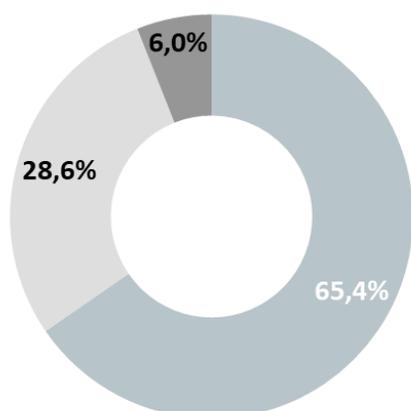
<sup>2</sup>Valor bruto. Não inclui Contas a receber a performar de R\$ 462,0 milhões.

A Companhia segue focada no equilíbrio de sua estrutura de Capital, fortalecendo a liquidez e aperfeiçoando o perfil e custo de suas dívidas.

Em março de 2021, foram emitidas Debêntures no valor de R\$ 260 milhões com remuneração anual de CDI+2,25% e prazo total de até 5 anos. As Debêntures foram utilizadas para lastrear emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). Os recursos dessa captação serão utilizados para o desenvolvimento do empreendimento Real Parque, localizado no Entorno do Cidade Jardim.

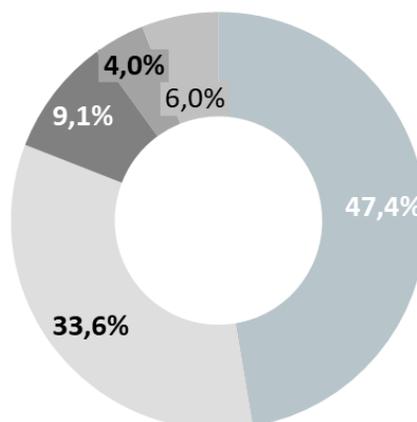
No encerramento do 1T21, a Dívida Líquida Consolidada da Companhia diminuiu 223,5% quando comparada ao 1T20, finalizando com Caixa líquido de R\$ 384,8 milhões.

**Indexadores da dívida**  
(mar/21)



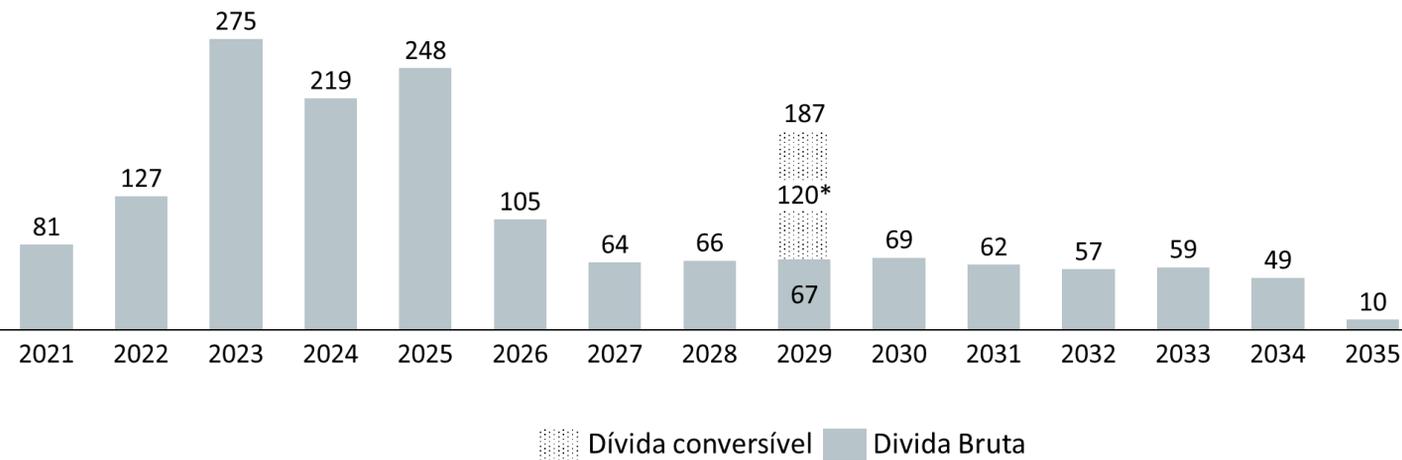
CDI IPCA PRÉ FIXADO

**Composição da dívida consolidada**  
Alocação gerencial



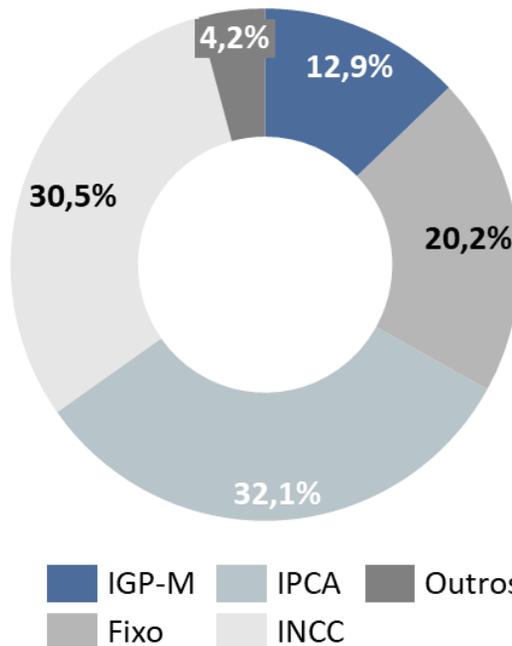
Renda Recorrente H&R  
Incorporação Holding  
Aeroporto

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 abaixo, acrescidos de **juros médios de 2,56%**, e conta com **prazo médio de 1,12 ano**.



Desde 2016 a JHSF investe na digitalização de processos e desenvolve soluções online para melhor servir seus Clientes Especiais.

Entre 2018 e 2020 foram lançados o **CJ Fashion**, **JHSF Real Estate Sales**, **Delivery Fasano** e mais recentemente o **CJ Food**, aplicativo que leva o melhor da gastronomia para a casa dos clientes, e o aplicativo **Fasano**, canal que permite diversas interações como reservas, visualização de menus, realizar pedidos pelo Delivery, entre outros. Os aplicativos estão disponíveis para dispositivos Android e IOS.

## CJ FASHION:

O E-commerce possui mais de 400 marcas conectadas, com entrega em todo território brasileiro e no mesmo dia para cidade de São Paulo, além de Personal Shopper e Concierge (entrega o que o cliente quiser, onde ele estiver), deixando a plataforma ainda mais completa.

No 1T21, as vendas cresceram 136% quando comparado ao 1T20. No CJ Concierge houve um aumento de 463% nas vendas em relação ao mesmo período no ano interior.

O número de pedidos do CJ Fashion aumentou 84% no 1T21 vs 1T20, e do CJ Concierge, 485% na mesma base de comparação.

Em dezembro de 2020, no **CJ Shops Jardins**, houve a abertura da **CJ Fashion Store**, loja com conceito “phygital” que materializa o ambiente digital do e-commerce da Companhia ([cjfashion.com](http://cjfashion.com)). O espaço conta com painéis de alta definição e experiências imersivas.

Desde o início da pandemia, a JHSF lançou um catálogo digital pioneiro e interativo, o **CJ em Casa**, no qual os clientes veem boa parte dos produtos disponíveis nas lojas de nossos Shoppings e são imediatamente direcionados para o e-commerce ou para o WhatsApp do Concierge.



Clique nas imagens para acessar a Edição Especial de Dia das Mães.

Durante a quarentena, o Cidade Jardim foi o Shopping Center do Brasil que mais cresceu em número de seguidores em sua página no Instagram e alcançou a liderança no setor, ao oferecer um conteúdo completo de lives e aulas on-line de Gastronomia, Filosofia, História e Moda. Esse conteúdo se tornou uma TV digital, o [CJ TV](#).



## JHSF REAL ESTATE SALES

No 1T21, o aplicativo de vendas online do segmento de incorporação teve aumento de **182% em número de downloads comparado com o 1T20**.

## DELIVERY FASANO

O aplicativo de delivery do Fasano teve aumento de **15,6% no número de pedidos na comparação 1T21 vs 4T20**.



## CJ FOOD:

Lançado em julho de 2020, CJ Food é o aplicativo desenvolvido pela JHSF, para que os melhores restaurantes cheguem as casas dos nossos Clientes Especiais. Em São Paulo, a plataforma já contém mais de 20 operações, entre elas: Makoto, Due Cuochi, Sal Gastronomia, Adega Santiago, Pobre Juan, Kouzina, etc. O número de pedidos cresceu 1,3% no 1T21 quando comparado ao 4T20.

## APLICATIVO FASANO

Em outubro de 2020 foi criado um novo canal que permite fazer reservas nos hotéis e nos restaurantes, além de visualizar os menus, realizar pedidos pelo Delivery, acessar atividades e experiências disponíveis em cada propriedade, conhecer detalhes dos locais em vídeos e imagens e ficar por dentro de todas as novidades no menu Concierge.



### ESG (Environmental, Social and Corporate Governance)

A Companhia concentra esforços contínuos para o aprimoramento de seus processos e para que as atividades de seus negócios estejam em linha com o mais elevado nível de sustentabilidade empresarial.

Neste sentido, olhando para o aspecto **Ambiental**, a Companhia tem na essência de seus empreendimentos a preservação de áreas verdes, o plantio recorrente de novas árvores e a recuperação da fauna e flora. A **Fazenda Boa Vista** é um bom exemplo: com, aproximadamente, 3 milhões de metros quadrados de área de preservação ambiental e milhares de árvores que foram plantadas no empreendimento, contribuindo para o ressurgimento da fauna e flora no local. O **Parque Catarina**, onde a Companhia detém uma Reserva Florestal de mais de 2 milhões de metros quadrados, passa pelo mesmo processo que o já verificado na **Fazenda Boa Vista**.

A Companhia segue rigorosa política de descarte dos resíduos gerados pelas obras do segmento de Incorporação. Mediante parceria com empresas especializadas, é feita a coleta de itens recicláveis, que são direcionados para cooperativas que cuidam da reciclagem.

No campo **Social**, ao longo de 2020, e dando continuidade em 2021, a Companhia intensificou suas ações de solidariedade, contribuindo para as comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Foram doados milhares de cestas básicas, monitores cardíacos e leitos hospitalares. Além disso, doações em dinheiro para hospital do **GRAACC** e equipamento para confecção de máscaras. A Companhia, no intuito de apoiar comunidades vulneráveis e pessoas em situação de rua no combate ao COVID-19, uniu-se à ONGs parceiras para distribuição de mil marmitas semanais no Centro e em Comunidades de São Paulo. A JHSF segue apoiando várias instituições sociais, como **Liga Solidária, União São Paulo, Gerando Falcões**, entre outras.

Internamente, a Companhia possui um programa chamado **+Diversidade**, que prega a pluralidade e inclusão entre os seus colaboradores. Durante o trimestre, foram ministrados treinamentos com a temática de diversidade e inclusão aos colaboradores, inclusive aos diretores executivos.

Somos um time diverso, composto por 3.275 pessoas, sendo que 57% da holding é composto por mulheres e nossa diretoria estatutária é representada em 40% por mulheres, e ainda, 44% das posições de liderança da Companhia (supervisores, coordenadores, gerentes e diretores), são ocupadas por mulheres. No 1T21, para dar sustentabilidade ao crescimento de nossas atividades, tivemos 216 novas contratações. Agradecemos a todos pelo comprometimento com nossa cultura e valores.

Na **Governança** da Companhia, o Conselho de Administração é composto por **75% dos membros independentes** e que tem a maioria das posições **nos 7 Comitês de Assessoramento**, que atuam no apoio à gestão das atividades da Companhia. Os Comitês em funcionamento são: de Auditoria (Estatutário), Digital, Gestão de Risco, Financeiro, ESG, Gestão de Pessoas e Transações com Partes Relacionadas. Além disso, a Companhia conta com o Conselho Fiscal instalado.

Para mais detalhes sobre as iniciativas de ESG: <http://ri.jhsf.com.br/governanca-corporativa/>



INCORPORAÇÃO

**JHSF**

No segmento de Incorporação, o ritmo das atividades seguiu intenso, com venda de estoques da **Fazenda Boa Vista**, do lançamento **Fasano Cidade Jardim**, e do pré-lançamento do **Boa Vista Village**, mesmo durante o fechamento dos stands de vendas em março.

Respeitando os protocolos de segurança da saúde, as obras dos empreendimentos *Sports Houses e Country Houses* (Fazenda Boa Vista), Fasano Cidade Jardim e do Boa Vista Village foram mantidas. As obras do Showroom do Boa Vista Village foram concluídas e seu acesso está em fase final de conclusão.



Lado externo do Showroom.



Lado interno do Showroom.

Para conhecer os produtos, faça download do aplicativo **JHSF Real Estate Sales**, o qual está sendo usado como forma de aproximar o Cliente e atendê-lo de forma única. No 1T21, houve aumento de **182%** no número de downloads na comparação com o 1T20.

No 1T21, as Vendas Contratadas registraram **crescimento de 247%**, com destaque para o aumento de **1.648%** no **Boa Vista Village** com a venda de lotes e apartamentos.

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var.
Fazenda Boa Vista	105,1	77,2	36,1%
Boa Vista Village	229,1	13,1	1648,5%
Fasano Cidade Jardim	12,2	9,5	28,4%
<b>Total</b>	<b>346,4</b>	<b>99,8</b>	<b>247,0%</b>

Abaixo, é ilustrada a composição da Receita Bruta da Incorporação. É importante ressaltar que as vendas do Fasano Cidade Jardim, bem como das casas Sports Houses e Country Houses, e os apartamentos do Boa Vista Village, são contabilizadas no método *Percentage of Completion* “Poc”, de acordo com o custo incorrido do projeto. No 1T21 a Receita a Performar totalizou aproximadamente **R\$ 463,8 milhões**.

Receita Incorporação (R\$ milhões)	1T21	1T20	Var %
Fazenda Boa Vista	105,9	60,9	73,9%
Fasano Cidade Jardim	6,6	12,3	-46,3%
Boa Vista Village	201,5	9,0	2144,1%
Outros	0,4	1,5	-74,4%
<b>Receita Bruta</b>	<b>314,4</b>	<b>83,7</b>	<b>275,7%</b>
Impostos sobre a Receita	(13,8)	(2,7)	407,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>300,5</b>	<b>80,9</b>	<b>271,3%</b>

Sob a ótica do método “Poc”, abaixo está abertura por empreendimento da evolução das obras ao final do 1T21:

Projetos Lançados	VGV Remanescente (R\$ MM)	% Evolução da Obra	%Vendido
Boa Vista Village <sup>1</sup>	224,0	43%	63%
Fasano Cidade Jardim	457,6	48%	40%

<sup>1</sup>Leva em consideração apenas apartamentos da Fase 1A. Não considera lotes. O VGV remanescente de lotes das fases já lançadas ao final do 1T21 era, aproximadamente, R\$ 95,1 milhões.

As Sport Houses e Country Houses, localizadas na Fazenda Boa Vista, também estão contabilizadas no método descrito, entretanto, pela natureza da comercialização destes produtos – a construção só inicia após a venda – cada unidade tem seu “Poc” específico. No final do 1T21 a Fazenda Boa Vista tinha cerca de R\$ 278 milhões de VGV remanescente apenas levando em conta a venda de lotes e casas (exclui projetos de locação com 123 mil metros quadrados de área).



**RENDA RECORRENTE**

**JHSF**

## SHOPPINGS:

Portfólio atual	Localização	% JHSF	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL JHSF (m <sup>2</sup> )
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	39.012	19.510
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.143	13.302
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	35.029	14.015
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.529	14.767
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	948	948
CJ Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200

Portfólio em execução	Localização	ABL Total (m <sup>2</sup> )
Faria Lima Shops	São Paulo - SP	11.096
Real Parque Mall	São Paulo - SP	30.000
Boa Vista Village Mall	Porto Feliz - SP	15.000

Abertura em outubro e dezembro de 2020, respectivamente.

Não considera as expansões dos ativos atuais.

DECK PARK

A obra de expansão do **Shopping Cidade Jardim**, o principal shopping fashion do Brasil, está com a construção do novo **Deck Park** praticamente concluída, faltando poucos acabamentos de acesso e fachada.



PERFORMANCE OPERACIONAL:

## SHOPPINGS

Os indicadores operacionais consolidados do 1T21 foram afetados pelo menor número de horas de funcionamento em comparação com o mesmo período do ano anterior, e pelo fechamento dos Shoppings durante o trimestre.

Indicadores Malls	1T21	1T20	Var.
Vendas (R\$ milhões)	422,2	499,8	-15,5%
Taxa de ocupação	96,2%	96,8%	-0,6 p.p.
Custo de ocupação	12,3%	10,6%	1,7 p.p.
SSS	-18,5%	-5,4%	-13,1 p.p.
SAS	-18,7%	-4,8%	-13,9 p.p.
SSR	-17,6%	-4,7%	-12,9 p.p.
SAR	-18,5%	-4,5%	-14,0 p.p.

No 1T21, mesmo diante um cenário desafiador, o **Shopping Cidade Jardim (SCJ)** cresceu suas vendas em 9,2% em relação ao 1T20, com SSS de 9,7% e custo de ocupação de 9,6%.

No trimestre, a Companhia diante da relação de parceria que tem com seus lojistas, concedeu descontos pontuais e até isenções, principalmente no mês de março. Assim como nos demais períodos, a Companhia optou por não linearizar os efeitos dos descontos relativos aos impactos do COVID-19.

**Cobrança (março):**

Shopping	Aluguel	Condomínio	FPP
Cidade Jardim	Redução de 83%	Integral	Integral
Catarina Fashion Outlet	Redução de 70% AMM	Integral	Integral
Bela Vista	Isenção <sup>1</sup>	Integral	Integral
Ponta Negra	Isenção	Redução de 15%	Redução de 50%
BV Market	Redução de 60% <sup>2</sup>	Integral	Integral
CJ Shops Jardim	Redução de 83%	Integral	Integral

<sup>1</sup>Cobrança apenas do aluguel percentual sobre vendas de lojas que estejam operando pelo drive e delivery;

<sup>2</sup>Aluguel complementar/percentual sobre vendas segue conforme contrato;



**HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA**

**JHSF**

HOSPITALIDADE:

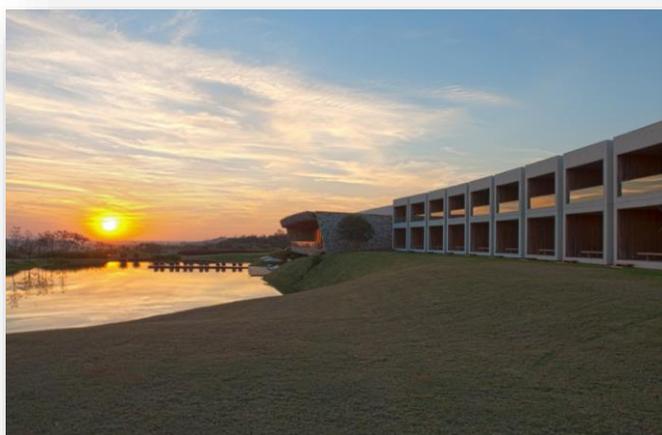
Seguindo os mais rígidos protocolos de segurança da saúde, todos os Hotéis estavam abertos e operando no 1T21.

Os indicadores operacionais consolidados de Diária Média e RevPar apresentaram crescimento de 8,2% e 4,9%, respectivamente, na comparação com o 1T20. A taxa de ocupação teve um decréscimo de 1.3 p.p.

Hotéis - Consolidado	1T21	1T20	Var.
Diária Média (R\$)	2.406	2.223	8,2%
RevPar (R\$)	963	918	4,9%
Taxa de Ocupação (%)	40,0%	41,3%	-1,3 p.p.

O 1T21 foi marcado pelo bom desempenho dos **hotéis de lazer**, com ritmo de reservas acima do esperado. As taxas de ocupação do Hotel Fasano Boa Vista (HFBV) e de Hotel Fasano Angra dos Reis (HFAR) foram de 65,4% e 71,9%, com crescimento de 22,8 p.p. e 37,1 p.p. respectivamente, na comparação com 1T20.

Taxa de Ocupação (%)	1T21	1T20	Var.
HFBV	65,4%	42,5%	22,8 p.p.
HFAR	71,9%	34,9%	37,1 p.p.



Hotel Fasano Boa Vista



Hotel Fasano Angra dos Reis

GASTRONOMIA:

No 1T21, os indicadores operacionais do segmento de gastronomia foram negativamente afetados pelo fechamento das operações de salão (restaurantes) conforme os decretos das autoridades públicas, além de restrições de capacidade e horário de funcionamento em janeiro e fevereiro de 2021. Diante desse cenário, o segmento pode contar com a operação do **Delivery Fasano** que aumentou suas vendas em 15,6% no 1T21 na comparação com o 4T20.

Restaurantes - Consolidado	1T21	1T20	Var.
Couvert Médio (R\$)	166,2	173,6	-4,3%
Número de Couverts (unidades)	186.734	225.203	-17,1%

SELEZIONE FASANO:

Em dezembro foi inaugurado no CJ Shops Jardins, o **Selezione Fasano**, empório que possui os produtos que retratam a experiência Fasano nos hotéis e restaurantes.

Além das lojas físicas, o **Selezione Fasano** conta também com uma estrutura digital para atender clientes em domicílio pelo **CJ Food**.





**AEROPORTO**

**JHSF**

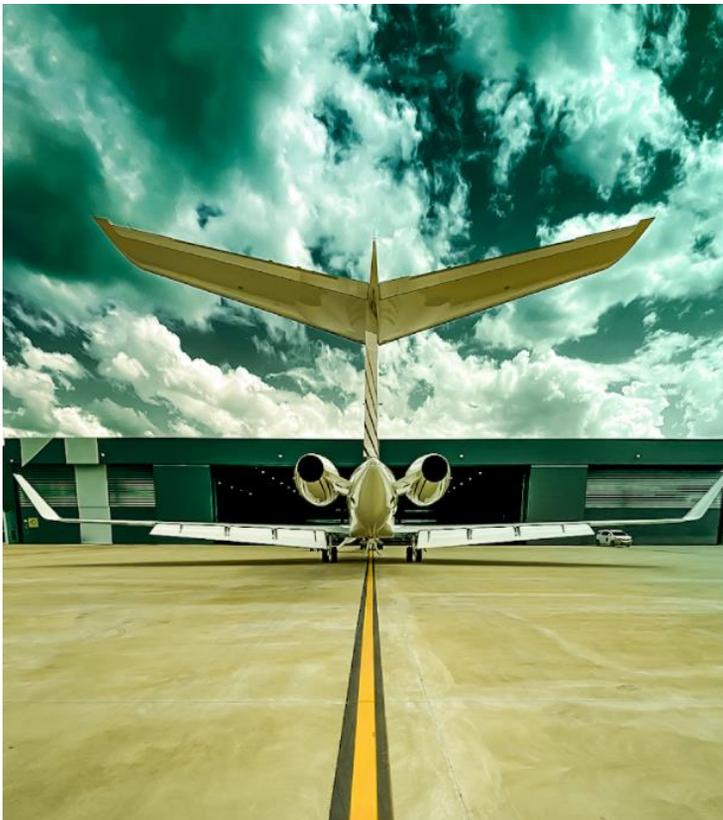
O modelo de negócios adotado no São Paulo Catarina Aeroporto Executivo é similar a soluções implantadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Paris, com aeroportos dedicados exclusivamente a aviação executiva. O Aeroporto, inaugurado no final de 2019, tem uma pista de 2.470 metros de extensão e capacidade para atender aviação de negócios, inclusive jatos executivos intercontinentais, e ampliou recentemente sua capacidade para 55.000m<sup>2</sup> entre hangares e pátios.

Durante a pandemia, as operações estão mantidas no modelo de funcionamento 24 horas por dia, 7 dias na semana, com mais rigor nos processos de higienização e desinfecção.

No 1T21 o número de movimentos (pousos e decolagens) aumentou 7,1% em comparação com o 4T20 e 258,9% em comparação com o 1T20.

O Catarina Fuel, operação de revenda de combustíveis no São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, abasteceu 30,1% mais litros no 1T21, em relação ao 4T20 e +398,7% versus o 1T20.

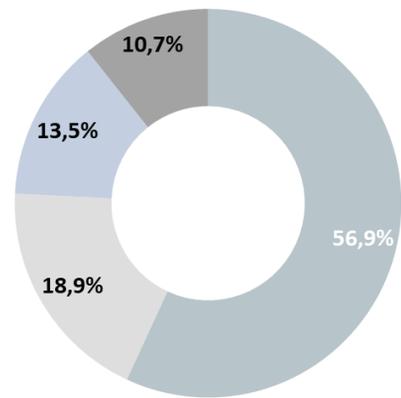
Em dezembro de 2020, a ANAC aprovou o início das atividades de 3 novos hangares (Expansão 1). Um dos novos hangares já está ocupado pela Synerjet para o MRO (“Maintenance, Repair and Operation”) do modelo de aeronave “Pilatus” e os demais, já estão em fase de comercialização.



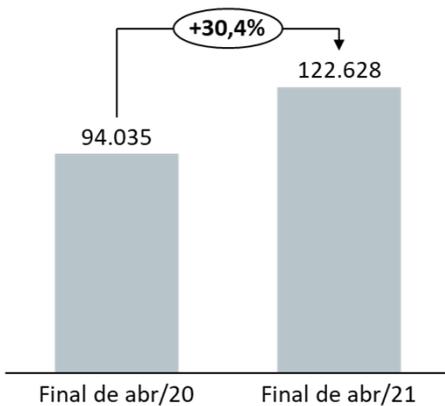
Desde de seu IPO em 2007, as ações da Companhia são negociadas no Novo Mercado da B3, segmento do mais alto nível de Governança Corporativa do mercado acionário brasileiro.

Em janeiro de 2021, as ações JHSF3 passaram a integrar o índice **Ibovespa (IBOV)**, principal índice da Bolsa de Valores de São Paulo “B3”, composto pelas ações com maior volume negociado nos últimos 12 meses. A Companhia, que já fazia parte da composição de índices como o IBrX-100, SMLL, IMOB, IGCX, IGC-NM e ITAG, passa a compor a carteira de [onze índices da B3](#).

O Capital Social da Companhia é composto atualmente por 689.024.353 ações ordinárias (ON), das quais 56,9% são de posse do controlador e os demais 43,1% estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (18,9%), Estrangeiro (13,5%) e Locais (10,7%), tendo como data base final de abril.

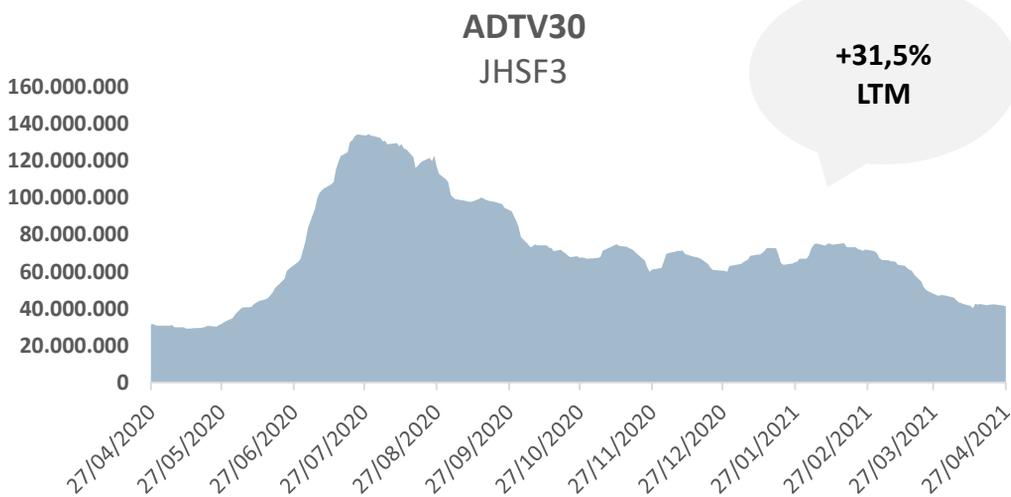


Controlador PF Estrangeiro Local



A base acionária da Companhia apresentou crescimento no **número de acionistas** nos últimos períodos. No final de abril, foi observado aumento de **30,4% na análise LTM** (últimos doze meses).

Nos últimos doze meses, houve aumento da liquidez diária da Companhia, representado pelo aumento do volume financeiro médio diário (ADTV 30).



As demonstrações financeiras abaixo não consideram os ajustes feitos no Resultado do 1T20 de Renda Recorrente para fins de comparabilidade, levando em consideração as participações efetivas nos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra.

[mil BRL]	03-2021	03-2020	Δ %
<b>Receita Líquida</b>	<b>385.339</b>	<b>166.930</b>	131%
Receita com venda de imóveis	300.764	80.725	273%
Receita com shoppings centers e locações comerciais	38.548	44.266	-13%
Receita com hotéis e restaurantes	39.116	40.170	-3%
Receita com operações aeroportuárias	6.911	1.769	291%
<b>Custos</b>	<b>(103.209)</b>	<b>(87.734)</b>	18%
Com venda de imóveis	(51.041)	(32.694)	56%
Com shoppings centers e locações comerciais	(15.611)	(13.535)	15%
Com hotéis e restaurantes	(32.585)	(37.751)	-14%
Custos com operações aeroportuárias	(3.972)	(3.754)	6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>282.130</b>	<b>79.196</b>	256%
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>	<b>(63.941)</b>	<b>(16.916)</b>	278%
Despesas gerais e administrativas	(46.663)	(31.253)	49%
Despesas comerciais	(7.974)	(5.306)	50%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(9.807)	(8.385)	17%
Resultado de equivalência patrimonial	258	28.160	-99%
Varição no valor justo de propriedades para investimento	245	(132)	-285%
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro e Tributos</b>	<b>218.189</b>	<b>62.280</b>	250%
Resultado Financeiro	(11.224)	(29.595)	-62%
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>206.965</b>	<b>32.685</b>	533%
Impostos sobre a Renda	(15.444)	(13.671)	13%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>191.521</b>	<b>19.014</b>	907%

[mil BRL]	03-2021	12-2020
<b>Ativo</b>	<b>7.619.655</b>	<b>7.282.039</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.032.610</b>	<b>1.859.590</b>
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	1.178.901	1.041.269
Contas a receber	426.263	418.490
Imóveis a comercializar	258.890	246.678
Créditos Diversos	168.556	153.153
<b>Não Circulante</b>	<b>5.587.045</b>	<b>5.422.449</b>
Títulos e valores mobiliários	-	-
Contas a receber	307.224	210.734
Imóveis a comercializar	671.122	675.520
Créditos diversos	40.268	19.789
Créditos com partes relacionadas	18.712	17.309
Investimentos	7.353	7.108
Imobilizado e Intangível	1.215.237	1.186.510
Propriedades para investimento	3.327.129	3.305.479
<b>Passivo</b>	<b>3.612.793</b>	<b>3.455.364</b>
<b>Circulante</b>	<b>866.764</b>	<b>1.078.153</b>
Fornecedores	85.886	99.584
Empréstimos, financiamentos e debêntures	104.499	384.142
Obrigações com parceiros em empreendimentos	130.853	132.710
Débitos diversos	178.735	139.038
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	220.729	175.294
Dividendos a pagar	144.361	144.361
Débitos com partes relacionadas	1.701	3.024
<b>Não Circulante</b>	<b>2.746.029</b>	<b>2.377.211</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.543.439	1.183.044
Obrigações com parceiros em empreendimentos	143.762	140.921
Impostos e contribuições diferidos	736.002	733.091
Débitos com partes relacionadas	7.667	3.444
Provisão para demandas judiciais	10.618	11.206
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	31.463	31.463
Débitos diversos	273.078	274.042
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>3.933.222</b>	<b>3.748.746</b>
Capital social	1.865.950	1.860.183
(-) Gastos com emissão de ações	(55.397)	(55.397)
Opções outorgadas reconhecidas	41.015	40.485
Reservas de lucros	2.114.074	1.935.432
Ações em tesouraria	(20.012)	(20.012)
Ajuste de avaliação patrimonial	(12.408)	(11.945)
Patrimônio líquido dos não controladores	73.639	77.929
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>4.006.861</b>	<b>3.826.675</b>
<b>Total Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>7.619.655</b>	<b>7.282.039</b>

[R\$ mil]	03-2021	03-2020
Lucro antes do IR e CSLL	206.965	32.685
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa	32.073	2.972
Variação nos ativos e passivos circulantes e não circulantes	(88.079)	1.127
<b>Caixa das atividades operacionais</b>	<b>150.959</b>	<b>36.784</b>
Impostos e Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	(20.233)	(23.297)
Fluxo de caixa operacional líquido de impostos e juros	130.726	13.487
Fluxo de caixa de atividades de investimento	(52.743)	(12.865)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento	58.940	(90.372)
Aumento (diminuição) da disponibilidade de caixa	<b>136.923</b>	<b>(89.747)</b>

JHSF REAL ESTATE SALES



CJ FASHION



DELIVERY FASANO



CJ FOOD



FASANO



**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.

**ADTV (Average Daily Trading Volume):** No português, “Volume Médio de Negociações Diárias” é uma métrica utilizada para identificar qual é o volume de negociações que um certo ativo gera por dia, em média, no mercado. Em outras palavras, representa a média de negócios – venda e compra – por dia, durante um certo período.

**Allowance:** Disponibilização de recursos próprios do locador para a realização de obras em áreas que serão ocupadas por lojistas.

**Aluguel mínimo:** Valor pago pelo lojista, baseado nos metros quadrados locados, conforme a localização no empreendimento.

**Aluguel Percentual:** Cobrança percentual aplicada sobre o faturamento bruto do lojista.

**Capex:** Quantidade de capital destinado para investimentos em empreendimentos da Companhia.

**CDI:** Os Certificados de Depósitos Interbancários são títulos emitidos pelos bancos como forma de captação ou aplicação de recursos excedentes. Sua rentabilidade é utilizada como parâmetro em diversas aplicações financeiras.

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

**CVM (Comissão de Valores Mobiliários):** é uma entidade autárquica, em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com a finalidade de disciplinar, fiscalizar e desenvolver o mercado de valores mobiliários.

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

**Dividendos:** São proventos (partes do lucro de uma empresa) que são distribuídos entre os seus acionistas.

**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.

**Follow on:** Oferta subsequente de ações de uma Companhia de Capital aberto.

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo é um dos índices de inflação mais tradicionais e importantes do Brasil.

**IPO:** A Oferta Pública Inicial (Initial Public Offering) ocorre quando é a primeira vez que a companhia vem ao mercado/ bolsa de valores oferecendo suas ações.

# WEBCAST DE RESULTADOS 1T21

**Webcast em Português:**



**07 de maio de 2021**  
15:00 (horário de Brasília)  
14:00 (horário de Nova York)  
Webcast: [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)

**Webcast em Inglês:**



**07 de maio de 2021**  
**(tradução simultânea)**  
14:00 (horário de Nova York)  
15:00 (horário de Brasília)  
Webcast: [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)

# JHSF