# Divulgação de Resultados

# 2020

## Webcast em Português:

**19 de fevereiro de 2021**
15:00 (horário de Brasília)
13:00 (horário de Nova York)
Webcast: ri.jhsf.com.br

## Webcast em Inglês:

**19 de fevereiro de 2021**
**(tradução simultânea)**
13:00 (horário de Nova York)
15:00 (horário de Brasília)
Webcast: ri.jhsf.com.br

## Relações com Investidores:

Thiago Alonso de Oliveira
Mara Boaventura Dias
Cleidiane Elias
Tel.: +55 (11) 3702-5473
E-mail: ri@jhsf.com.br
Website: ri.jhsf.com.br

**JHSF**

## DESTAQUES DE 2020

- Crescimento da **Receita Líquida +84,4%**, **Lucro Bruto +162,5%**, **EBITDA Ajustado +245,4%** e **Lucro Líquido +98,6%**;

- Crescimento das **Vendas de Negócios Imobiliários +228,4%;**

- Crescimento das operações **com compra de 2 novos terrenos** para Negócios Imobiliários; abertura de **2 novos Shoppings (BV Market e CJ Shops Jardins)**; abertura de **3 novos restaurantes**; criação do **Selezione Fasano**; **expansão** de capacidade do **Aeroporto**; abertura de **novas operações no Varejo** e **lançamento de novos aplicativos**;

- **Conselho de Administração com maioria independente (78%**) e formação de **6 Comitês de Assessoramento**, todos com maioria independente;

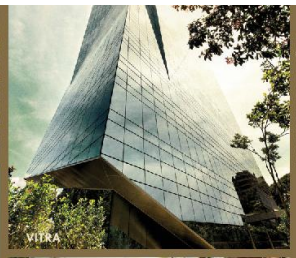
- **Ações de doações** de equipamentos, alimentos e recursos para apoiar comunidades e entidades filantrópicas;

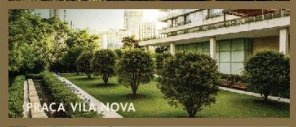
- **Conclusão de Oferta Primária de Ações** e alongamento do perfil do endividamento da companhia, **resultando em posição líquida de Caixa**;

- **Aumento da base de acionistas** em **187,9%** e da média diária de negociação em **200% com ingresso das ações da JHSF no Ibovespa**.

**São Paulo, 18 de fevereiro de 2021** – A JHSF Participações S.A. (JHSF3) apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre (4T20) e do ano de 2020. Todas as informações a seguir, relativas ao 4T20 e de 2020, 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 Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP). Todas as informações neste *release* foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando assim, 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) de 2019 foi ajustada na mesma base de participação nos ativos de shoppings centers de 2020, levando em consideração a venda de participação minoritária ocorrida em abril de 2019 (17,99% do Catarina Fashion Outlet) para o fundo imobiliário XP Malls.**





JHSF INCORPORAÇÕES

JHSF MALLS

JHSF HOTÉIS E RESTAURANTES

JHSF AEROPORTO

JHSF LABS

# PARA A JHSF, A EXCELÊNCIA NÃO É SÓ UMA QUALIDADE. É UMA CULTURA.

Olhar o mundo do ponto de vista de nossos clientes, desenvolver relacionamentos de longo prazo, colocar excelência e qualidade em primeiro lugar. São esses os valores que nos orientam na condução de Negócios Únicos para Clientes Especiais.

A Fazenda Boa Vista, a Boa Vista Village, o Parque Cidade Jardim, o Residência Cidade Jardim, o Fasano Cidade Jardim, o Vitra, o Praça Vila Nova, o Edifício Paris.

O Shopping Cidade Jardim, com as principais marcas nacionais e internacionais, o CJ Shops, no coração do Jardins, o Catarina Fashion Outlet, referência no segmento, e a JHSF Retail, com a exclusividade de mais de 50 marcas.

As plataformas digitais CJ Fashion, CJ Food, JHSF Real Estate Sales e JHSF Membership.

Os hotéis e restaurantes Fasano, admirados internacionalmente, localizados nos melhores pontos do Brasil, do Uruguai e, agora, em Nova York.

O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo – o primeiro do país preparado para voos internacionais, já com dezenas de aeronaves baseadas e o serviço do Catarina Jets.

São negócios que refletem nossos compromissos e valores e a individualidade de cada marca. Fruto da inovação e da criatividade, do trabalho de um time incansável que pratica a diversidade, aposta em relacionamentos de longo prazo, cuida das práticas sociais, ambientais e das pessoas e é comprometido com os resultados.

Essa é a JHSF. Guiada pelos seus clientes, motivada por seus valores e sua cultura de excelência.

**JHSF** NEGÓCIOS ÚNICOS PARA CLIENTES ESPECIAIS

@jhsfinstitucional

O ano de 2020 foi, sem dúvida, o mais desafiador que nossa geração enfrentou, marcado por uma crise global de saúde, profunda e sem precedentes, com impactos já verificados e outros tantos ainda a serem compreendidos.

O time da JHSF foi extremamente ágil para adaptar as operações à realidade imposta, priorizando os Clientes, Colaboradores e Parceiros de Negócios.

Reinventamos nossas operações, nossos processos, sem perder de vista nossa **Motivação** de Qualidade e Excelência em Primeiro Lugar. Nosso time seguiu guiado pelo **Propósito** de **Surpreender, Transformar, Inspirar e Realizar**, contribuindo assim para levarmos, a despeito dos desafios impostos, mais qualidade de vida a nossos **Clientes Especiais**, pautamos nossas decisões no sentido de fortalecer nosso compromisso em seguir ancorando a JHSF em **Relacionamentos de Longo Prazo**, pois acreditamos, assim, que criamos a história de nossas marcas e estimulamos a geração sustentável de valor. Esse conjunto de ações permitiu reduzir substancialmente os impactos que poderiam ter sido sentidos na Companhia.

Foi possível ir além, terminamos esse ano desafiador com a compra de 2 novos terrenos estratégicos para o desenvolvimento dos Negócios Imobiliários nos próximos anos, observamos vendas recordes nos projetos imobiliários, a abertura do CJ Shops Jardins, a expansão de capacidade do Aeroporto, 3 novos restaurantes inaugurados, a criação do *Selezione* Fasano, a abertura de várias novas operações no Varejo e o lançamento de novos aplicativos.

Queremos agradecer a toda equipe JHSF, pelo excelente desempenho, acima de tudo pela superação de tantas adversidades e a capacidade de crescer.

**DESEMPENHO DOS NÉGOCIOS**:

**INCORPORAÇÃO**

As Vendas do segmento de Incorporação, na comparação anual, apresentaram crescimento de **228,4%** e no 4T20 cresceram **192,7%,** em comparação com o 4T19, com manutenção de ritmo comercial aquecido e alta demanda pelos produtos da Companhia.

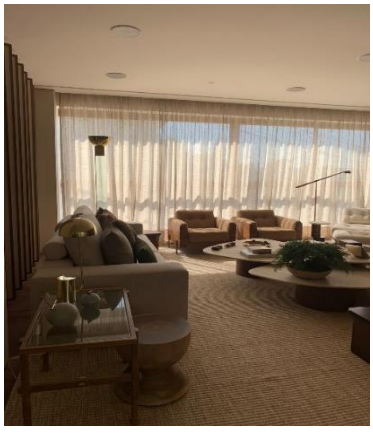
Como forma de preparar novos produtos imobiliários em localidades onde a JHSF já atua de maneira estratégica, foi adquirido em julho de 2020 um terreno de aproximadamente 34,5 mil metros quadrados, para o desenvolvimento de projeto multiuso, contemplando torres residenciais de alto padrão, com Valor Geral de Venda estimado em R$ 1,4 bilhão, além da área do shopping center. Esse terreno fica numa região que a JHSF conhece bem, a 2 minutos de carro do Shopping Cidade Jardim na Cidade de São Paulo e está localizado na Marginal Pinheiros, em frente à Ponte Estaiada. Adicionalmente, ampliamos o *landbank* do Complexo Boa Vista com aquisição de cerca de 6,6 milhões de metros quadrados, vizinho a Fazenda Boa Vista, pelo valor de R$ 134 milhões.

[1]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.

**FAZENDA BOA VISTA**

**BOA VISTA VILLAGE**

**FASANO CIDADE JARDIM**

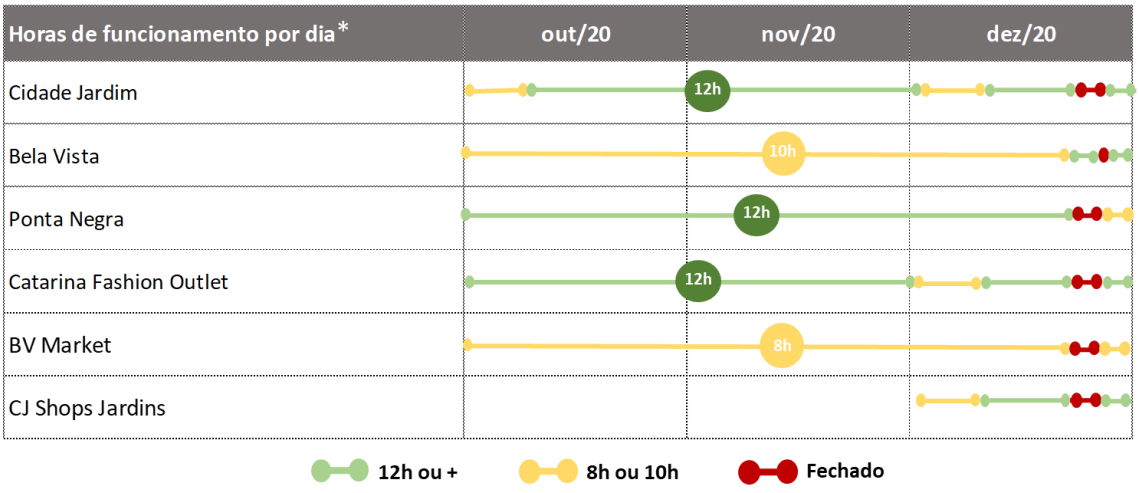


## RENDA RECORRENTE

Em decorrência dos efeitos verificados com a COVID 19, observamos a necessidade de ser solidários aos lojistas de nossos Shoppings, oferecendo descontos e até isenções de aluguéis, por isso optamos por não diferir os efeitos da linearização desses descontos, absorvendo, desta forma, a totalidade desses impactos no exercício de 2020.

Seguimos com nosso compromisso empresarial de ter os Shoppings sempre prontos para retomada das atividades a partir do momento que as autoridades permitissem. Assim o fizemos, dentro de rigorosos protocolos de segurança, de forma a ter ambientes saudáveis e propiciar bem-estar para Clientes, Colaboradores e Parceiros de Negócios.

Durante o 4T20, todos os Shoppings da Companhia estavam abertos e operando em horários e capacidades reduzidos, com exceção do final de dezembro de 2020 que, decorrente do agravamento da contaminação do COVID 19 e em respeito a decretos dos Municípios em que operamos, tivemos que suspender temporariamente as atividades.




*Considera o funcionamento durante os dias de semana. O horário de funcionamento aos finais de semana pode ter variado.

A despeito das adversidades de curto prazo, no 4T20, foi inaugurado o **CJ Shops Jardins**, localizado na Rua Haddock Lobo, no Jardins, região importante da cidade de São Paulo para a cultura e moda, que concentra hotéis, bares, restaurantes, galerias de arte, livrarias, entre outros. Dezembro também contou com uma operação temporária no bairro do Itaim, o **X-Mas Market**, mercado de Natal com presentes e decorações composto por mais de 80 marcas.

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.

Por fim, terminamos 2020 com novas operações de varejo abertas no **Shopping Cidade Jardim** e no **CJ Shops Jardins**. Marcas como **Celine**, **Sundek**, **Isabel Marant**, **Ines de la Fressange**, **Monalisa, Bayard**, **Gianvito e CJ Fashion Store** vieram para complementar o mix desses malls.

A estratégia digital da Companhia seguiu fortalecida. O CJ Fashion, já oferece mais de 400 marcas a nossos clientes e viu as vendas crescerem 190,8% (4T20 x 4T19). O serviço CJ Concierge, que leva aos Clientes qualquer produto que desejarem, também cresceu 420,3%. O número de pedidos do CJ Food, operação iniciada no 2T20, cresceu 75,4% no 4T20 com relação ao trimestre anterior.

**HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA**

No segmento de hospitalidade, o nível de reservas e tarifas praticadas continuou em um ritmo saudável, com destaque para a alta ocupação nos hotéis de lazer. O 4T20 foi marcado pela melhora dos hotéis de uso misto, com aumento da taxa de ocupação do Hotel Fasano São Paulo e Rio de Janeiro na comparação com o 3T20. A partir do final de outubro, todos os Hotéis Fasano já estavam operando.

O segmento de gastronomia, que passou a operar de modo gradual nos locais físicos, 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.

As operações de restaurantes de Brasília e do Rio de Janeiro passaram por uma profunda reestruturação, resultando na reforma do **Gero Rio** e na abertura do **Gero Panini Ipanema**. Essas duas operações abriram em novembro e dezembro de 2020, respectivamente. A unidade de Brasília foi encerrada. Custos decorrentes da reestruturação impactaram de forma não recorrente ao resultado do segmento. No 4T20, inauguramos o **Gero Panini Shops**, localizado no recém inaugurado **CJ Shops Jardins**.

**AEROPORTO EXECUTIVO**

Com o nível de ocupação da capacidade total de hangaragem atingido ainda no 1T20, foi antecipado o plano de expansão do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, antes prevista para 2021. Em dezembro de 2020 foram inaugurados 3 novos hangares, sendo um já locado para o MRO da Synerjet (“Maintenance, Repair and Operation” do modelo de aeronave “Pilatus”) e os demais em fase avançada de comercialização.

Devido às restrições de mobilidade, inclusive internacionais, relacionadas ao combate do COVID-19, a operação aeroportuária foi afetada, com menor quantidade de voos, e consequentemente, menor quantidade de abastecimento de aeronaves.

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. Após essa mudança, 7 dos 9 conselheiros passaram a ser membros independentes (78% do Conselho de Administração é composto por membros independentes).

Com o objetivo de apoiar a gestão da Companhia, foram criados 6 novos Comitês de Assessoramento, compostos por Conselheiros da Companhia ou membros externos (independentes). Os Comitês criados foram: Digital, Gestão de Risco, Financeiro, ESG, Gestão de Pessoas e Transações com Partes Relacionadas.

A Companhia já contava com um Comitê de Auditoria Estatutário independente e o Conselho Fiscal instalado.

**GENTE&GESTÃO**

Ao longo de 2020, para dar sustentabilidade ao crescimento de nossas atividades, ampliamos nosso time em cerca de 250 pessoas, além de incluirmos 3 executivos no Programa de Sócios da JHSF. Somos um time diverso, composto por 3.120 pessoas, sendo que 54% da holding é composto por mulheres e nossa diretoria estatutária é representada em 40% por mulheres. Agradecemos a todos pelo comprometimento com nossa cultura e valores e pela superação apresentada.

**AÇÕES DE SOLIDARIEDADE**

Ao longo de 2020 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.

## RESULTADO CONSOLIDADO*

| Informações Consolidadas (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Bruta** | **425,4** | **207,4** | **105,1%** | **1.252,4** | **701,6** | **78,5%** |
| Impostos sobre a Receita | (30,8) | (20,7) | 49,3% | (81,9) | (66,9) | 22,4% |
| **Receita Líquida** | **394,6** | **186,7** | **111,3%** | **1.170,6** | **634,7** | **84,4%** |
| CPSV | (111,6) | (87,8) | 27,1% | (360,1) | (325,9) | 10,5% |
| **Resultado Bruto** | **283,0** | **98,9** | **186,1%** | **810,4** | **308,8** | **162,5%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***71,7%*** | ***53,0%*** | ***18,75 p.p.*** | ***69,2%*** | ***48,6%*** | ***20,59 p.p.*** |
| **Despesas Operacionais** | **(69,5)** | **(49,4)** | **40,8%** | **(189,9)** | **(136,7)** | **38,9%** |
| Despesas com Vendas | (8,4) | (13,5) | -38,1% | (25,9) | (28,3) | -8,5% |
| Despesas Administrativas | (47,5) | (31,9) | 48,8% | (142,4) | (114,5) | 24,4% |
| Outros Resultados Operacionais | (13,6) | (3,9) | 250,8% | (21,6) | 6,0 | -457,1% |
| **Apreciação das PPIs** | **(14,7)** | **254,0** | **-105,8%** | **195,6** | **434,0** | **-55%** |
| **Resultado Operacional** | **198,7** | **303,5** | **-34,5%** | **816,2** | **606,0** | **34,7%** |
| Depreciação e Amortização | 7,9 | 5,9 | 35,2% | 21,4 | 21,3 | 0,2% |
| **EBITDA** | **206,6** | **309,3** | **-33,2%** | **837,5** | **627,3** | **33,5%** |
| PPI | 14,7 | (254,0) | -105,8% | (195,6) | (434,0) | -54,9% |
| Eventos não recorrentes (ajustes) | 18,7 | 18,3 | 2,1% | 53,1 | 7,9 | 575,0% |
| **EBITDA Ajustado** | **240,1** | **73,7** | **225,8%** | **695,0** | **201,2** | **245,4%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***60,8%*** | ***39,5%*** | ***21,37 p.p.*** | ***59,4%*** | ***31,7%*** | ***27,67 p.p.*** |
| Resultado Financeiro Líquido | 4,1 | (18,6) | -121,8% | (65,1) | (138,4) | -53,0% |
| Imposto de Renda e CSLL | (13,6) | (73,8) | -81,6% | (112,2) | (145,9) | -23,1% |
| **Resultado Líquido** | **189,2** | **211,1** | **-10,4%** | **638,9** | **321,7** | **98,6%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***47,9%*** | ***113,1%*** | ***-65,11 p.p.*** | ***54,6%*** | ***50,7%*** | ***3,88 p.p.*** |

*****A Companhia optou por não diferir os efeitos de linearização de descontos relativos aos impactos do Covid-19 durante o 4T20 e 2020, absorvendo assim, a totalidade dos impactos nos resultados neste período.

## RESULTADO POR SEGMENTO

| 4T20 | Incorporação | Renda Recorrente | Hospitalidade e Gastronomia | Aeroporto | Holding | Consolidado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Bruta** | **283,7** | **77,3** | **55,6** | **8,8** | **-** | **425,4** |
| Impostos sobre a Receita | (11,2) | (12,0) | (6,8) | (0,9) | - | (30,8) |
| **Receita Líquida** | **272,5** | **65,3** | **48,8** | **7,9** | **-** | **394,6** |
| CPSV | (46,4) | (18,8) | (41,5) | (5,0) | - | (111,6) |
| **Resultado Bruto** | **226,2** | **46,5** | **7,3** | **2,9** | **-** | **283,0** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***83,0%*** | ***71,3%*** | ***15,0%*** | ***37,0%*** | **-** | ***71,7%*** |
| Despesas Operacionais | **(11,0)** | **(23,2)** | **(6,5)** | **(2,1)** | **(26,8)** | **(69,5)** |
| Despesas com Vendas | (3,3) | (4,7) | (0,0) | (0,0) | (0,3) | (8,4) |
| Despesas Administrativas | (6,1) | (18,8) | (6,3) | (1,1) | (15,3) | (47,5) |
| Outros Resultados Operacionais | (1,6) | 0,3 | (0,2) | (0,9) | (11,2) | (13,6) |
| Apreciação das PPIs | - | **(14,7)** | - | - | - | **(14,7)** |
| **Resultado Operacional** | **215,2** | **8,6** | **0,8** | **0,9** | **(26,8)** | **198,7** |
| Depreciação e Amortização | 0,3 | 0,7 | 1,5 | 0,6 | 4,8 | **7,9** |
| **EBITDA** | **215,5** | **9,3** | **2,3** | **1,5** | **(22,0)** | **206,6** |
| PPI | - | 14,7 | - | - | - | 14,7 |
| Eventos não recorrentes (ajustes) | 0,3 | 1,0 | 2,9 | 1,7 | 12,9 | **18,7** |
| **EBITDA Ajustado** | **215,8** | **25,1** | **5,2** | **3,1** | **(9,1)** | **240,1** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***79,2%*** | ***38,4%*** | ***10,7%*** | ***39,3%*** | **-** | ***60,8%*** |
| Resultado Financeiro Líquido | | | | | | 4,1 |
| Imposto de Renda e CSLL | | | | | | (13,6) |
| **Resultado Líquido** | | | | | | **189,2** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | | | | | | ***47,9%*** |

| 2020 | Incorporação | Renda Recorrente | Hospitalidade e Gastronomia | Aeroporto | Holding | Consolidado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Bruta** | **911,6** | **183,1** | **135,4** | **22,3** | **-** | **1.252,4** |
| Impostos sobre a Receita | (34,1) | (29,3) | (16,3) | (2,2) | - | (81,9) |
| **Receita Líquida** | **877,6** | **153,8** | **119,1** | **20,1** | **-** | **1.170,6** |
| CPSV | (178,2) | (45,4) | (121,3) | (15,2) | - | (360,1) |
| **Resultado Bruto** | **699,3** | **108,4** | **(2,2)** | **4,8** | **-** | **810,4** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***79,7%*** | ***70,5%*** | ***-1,8%*** | ***24,1%*** | **-** | ***69,2%*** |
| Despesas Operacionais | **(53,1)** | **(53,9)** | **(24,2)** | **(8,6)** | **(50,1)** | **(189,9)** |
| Despesas com Vendas | (14,1) | (9,9) | (0,0) | (1,1) | (0,6) | (25,9) |
| Despesas Administrativas | (28,9) | (45,3) | (23,5) | (4,3) | (40,3) | (142,4) |
| Outros Resultados Operacionais | (10,0) | 1,4 | (0,7) | (3,2) | (9,1) | (21,6) |
| Apreciação das PPIs | - | **195,6** | - | - | - | **195,6** |
| **Resultado Operacional** | **646,2** | **250,2** | **(26,3)** | **(3,8)** | **(50,1)** | **816,2** |
| Depreciação e Amortização | 1,0 | 1,7 | 7,5 | 2,3 | 8,9 | **21,4** |
| **EBITDA** | **647,3** | **251,9** | **(18,9)** | **(1,6)** | **(41,2)** | **837,5** |
| PPI | - | (195,6) | - | - | - | (195,6) |
| Eventos não recorrentes (ajustes) | 14,1 | 5,7 | 4,0 | 4,7 | 24,6 | **53,1** |
| **EBITDA Ajustado** | **661,3** | **62,0** | **(14,9)** | **3,1** | **(16,5)** | **695,0** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***75,4%*** | ***40,3%*** | ***-12,5%*** | ***15,5%*** | **-** | ***59,4%*** |
| Resultado Financeiro Líquido | | | | | | (65,1) |
| Imposto de Renda e CSLL | | | | | | (112,2) |
| **Resultado Líquido** | | | | | | **638,9** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | | | | | | ***54,6%*** |

## INCORPORAÇÃO

| Resultado (R$ milhões) | Incorporação | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4T20 | 4T19 | Var. | 2020 | 2019 | Var. |
| **Receita Bruta** | **283,7** | **78,4** | **261,7%** | **911,6** | **265,6** | **243,2%** |
| Impostos sobre a Receita | (11,2) | (3,1) | 266,3% | (34,1) | (10,1) | 237,6% |
| **Receita Líquida** | **272,5** | **75,4** | **261,6%** | **877,6** | **255,5** | **243,4%** |
| CPSV | (46,4) | (29,0) | 59,8% | (178,2) | (120,8) | 47,6% |
| **Resultado Bruto** | **226,2** | **46,4** | **387,9%** | **699,3** | **134,8** | **418,9%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***83,0%*** | ***61,5%*** | ***21,5 p.p.*** | ***79,7%*** | ***52,7%*** | ***27,0 p.p.*** |
| Despesas Operacionais | **(11,0)** | **(13,9)** | **-21,0%** | **(53,1)** | **(30,9)** | **71,6%** |
| Despesas com Vendas | (3,3) | (6,6) | -50,5% | (14,1) | (15,8) | -10,6% |
| Despesas Administrativas | (6,1) | (5,8) | 4,6% | (28,9) | (15,1) | 91,3% |
| Outros Resultados Operacionais | (1,6) | (1,4) | 10,3% | (10,0) | (0,0) | - |
| Apreciação das PPIs | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado Operacional** | **215,2** | **32,5** | **562,7%** | **646,2** | **103,8** | **522,4%** |
| Depreciação e Amortização | 0,3 | 0,1 | 183,6% | 1,0 | 0,2 | 330,9% |
| **EBITDA** | **215,5** | **32,6** | **561,5%** | **647,3** | **104,1** | **522,0%** |
| Eventos não recorrentes (ajustes) | 0,3 | 6,1 | -95,5% | 14,1 | 1,5 | 810,8% |
| **EBITDA Ajustado** | **215,8** | **38,7** | **458,2%** | **661,3** | **105,6** | **526,2%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***79,2%*** | ***51,3%*** | ***27,9 p.p.*** | ***75,4%*** | ***41,3%*** | ***34,0 p.p.*** |

## RENDA RECORRENTE*

| Resultado (R$ milhões) | Shoppings | | | Varejo + Digital | | | TOTAL | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4T20 | 4T19 | Var. | 4T20 | 4T19 | Var. | 4T20 | 4T19 | Var. |
| **Receita Bruta** | **50,0** | **51,6** | **-3,2%** | **27,3** | **16,4** | **66,3%** | **77,3** | **68,1** | **13,5%** |
| Impostos sobre a Receita | (3,7) | (6,3) | -40,6% | (8,2) | (4,7) | 76,6% | (12,0) | (10,9) | 9,3% |
| **Receita Líquida** | **46,2** | **45,4** | **1,9%** | **19,1** | **11,8** | **62,2%** | **65,3** | **57,1** | **14,4%** |
| CPSV | (10,6) | (13,7) | -22,3% | (8,2) | (6,2) | 31,6% | (18,8) | (19,9) | -5,5% |
| **Resultado Bruto** | **35,6** | **31,7** | **12,4%** | **10,9** | **5,6** | **96,2%** | **46,5** | **37,3** | **24,9%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***77,0%*** | ***69,9%*** | ***7,2 p.p.*** | ***57,2%*** | ***47,3%*** | ***9,9 p.p.*** | ***71,3%*** | ***65,2%*** | ***6,0 p.p.*** |
| Despesas Operacionais | **(11,0)** | **(8,4)** | **30,6%** | **(12,2)** | **(7,8)** | **57,0%** | **(23,2)** | **(16,2)** | **43,3%** |
| Despesas com Vendas | (2,1) | (5,1) | -58,4% | (2,6) | (1,7) | 52,7% | (4,7) | (6,8) | -30,3% |
| Despesas Administrativas | (8,1) | (3,6) | 123,7% | (10,7) | (7,0) | 52,8% | (18,8) | (10,6) | 77,0% |
| Outros Resultados Operacionais | (0,8) | 0,3 | -394,6% | 1,1 | 0,9 | 17,3% | 0,3 | 1,2 | -74,8% |
| Apreciação das PPIs | (14,7) | 254,0 | **-105,8%** | - | - | - | (14,7) | 254,0 | **-105,8%** |
| **Resultado Operacional** | **9,9** | **277,2** | **-96,4%** | **(1,3)** | **(2,2)** | **-41,8%** | **8,6** | **275,0** | **-96,9%** |
| Depreciação e Amortização | 0,1 | 0,4 | -85,2% | 0,7 | 0,2 | 223,1% | 0,7 | 0,6 | 16,7% |
| **EBITDA** | **10,0** | **277,6** | **-96,4%** | **(0,6)** | **(2,0)** | **-69,2%** | **9,3** | **275,6** | **-96,6%** |
| PPI | 14,7 | (254,0) | -105,8% | - | - | - | 14,7 | (254,0) | -105,8% |
| Eventos não recorrentes (ajustes) | 0,3 | 3,7 | -91,6% | 0,7 | 1,6 | -56,1% | 1,0 | 5,2 | -81,0% |
| **EBITDA Ajustado** | **25,0** | **27,4** | **-8,6%** | **0,1** | **(0,5)** | **-114,2%** | **25,1** | **26,9** | **-6,8%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***54,1%*** | ***60,3%*** | ***-6,2 p.p.*** | ***0,3%*** | ***-3,8%*** | ***4,2 p.p.*** | ***38,4%*** | ***47,1%*** | ***-8,7 p.p.*** |

*Para o resultado de Renda Recorrente, a Companhia optou por não diferir os efeitos de linearização de descontos relativos aos impactos do Covid-19 durante o 4T20 e 2020, absorvendo assim, a totalidade dos impactos neste período.

| Resultado (R$ milhões) | Shoppings | | | Varejo + Digital | | | TOTAL | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020 | 2019 | Var. | 2020 | 2019 | Var. | 2020 | 2019 | Var. |
| **Receita Bruta** | **129,3** | **186,4** | **-30,6%** | **53,8** | **36,3** | **48,2%** | **183,1** | **222,7** | **-17,8%** |
| Impostos sobre a Receita | (12,9) | (22,7) | -43,3% | (16,4) | (10,1) | 62,8% | (29,3) | (32,8) | -10,7% |
| **Receita Líquida** | **116,5** | **163,7** | **-28,8%** | **37,4** | **26,2** | **42,6%** | **153,8** | **189,9** | **-19,0%** |
| CPSV | (30,1) | (51,0) | -41,0% | (15,3) | (13,3) | 15,4% | (45,4) | (64,3) | -29,3% |
| **Resultado Bruto** | **86,4** | **112,7** | **-23,3%** | **22,1** | **12,9** | **70,6%** | **108,4** | **125,6** | **-13,7%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***74,2%*** | ***68,9%*** | ***5,3 p.p.*** | ***59,0%*** | ***49,3%*** | ***9,7 p.p.*** | ***70,5%*** | ***66,2%*** | ***4,3 p.p.*** |
| Despesas Operacionais | **(24,3)** | **(22,4)** | **8,3%** | **(29,6)** | **(21,8)** | **35,7%** | **(53,9)** | **(44,2)** | **21,8%** |
| Despesas com Vendas | (3,6) | (7,7) | -53,1% | (6,3) | (4,6) | 38,1% | (9,9) | (12,3) | -19,1% |
| Despesas Administrativas | (20,5) | (12,9) | 58,4% | (24,9) | (17,9) | 39,5% | (45,3) | (30,8) | 47,4% |
| Outros Resultados Operacionais | (0,2) | (1,8) | -87,6% | 1,7 | 0,6 | 156,2% | 1,4 | (1,2) | -223,1% |
| Apreciação das PPIs | 195,6 | 434,0 | **-54,9%** | - | - | **-** | 195,6 | 434,0 | **-54,9%** |
| **Resultado Operacional** | **257,7** | **524,3** | **-50,8%** | **(7,5)** | **(8,9)** | **-15,2%** | **250,2** | **515,4** | **-51,5%** |
| Depreciação e Amortização | (0,1) | 1,3 | -106,0% | 1,8 | 0,7 | 161,2% | 1,7 | 1,9 | -12,4% |
| **EBITDA** | **257,6** | **525,5** | **-51,0%** | **(5,7)** | **(8,2)** | **-29,9%** | **251,9** | **517,3** | **-51,3%** |
| PPI | (195,6) | (434,0) | -54,9% | - | - | - | (195,6) | (434,0) | -54,9% |
| Eventos não recorrentes (ajustes) | 4,3 | 9,1 | -52,8% | 1,4 | 1,8 | -19,6% | 5,7 | 10,9 | -47,4% |
| **EBITDA Ajustado** | **66,3** | **100,7** | **-34,1%** | **(4,3)** | **(6,4)** | **-32,7%** | **62,0** | **94,2** | **-34,2%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***57,0%*** | ***61,5%*** | ***-4,6 p.p.*** | ***-11,6%*** | ***-24,5%*** | ***12,9 p.p.*** | ***40,3%*** | ***49,6%*** | ***-9,3 p.p.*** |

## HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA

| Resultado (R$ milhões) | Hospitalidade e Gastronomia | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4T20 | 4T19 | Var. | 2020 | 2019 | Var. |
| **Receita Bruta** | **55,6** | **60,3** | **-7,8%** | **135,4** | **212,7** | **-36,3%** |
| Impostos sobre a Receita | (6,8) | (6,6) | 3,6% | (16,3) | (24,0) | -31,9% |
| **Receita Líquida** | **48,8** | **53,7** | **-9,2%** | **119,1** | **188,8** | **-36,9%** |
| CPSV | (41,5) | (38,1) | 8,9% | (121,3) | (140,0) | -13,4% |
| **Resultado Bruto** | **7,3** | **15,6** | **-53,3%** | **(2,2)** | **48,7** | **-104,4%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***15,0%*** | ***29,1%*** | ***-14,1 p.p.*** | ***-1,8%*** | ***25,8%*** | ***-27,6 p.p.*** |
| Despesas Operacionais | **(6,5)** | **(9,7)** | **-33,1%** | **(24,2)** | **(34,2)** | **-29,3%** |
| Despesas com Vendas | (0,0) | (0,0) | 435,9% | (0,0) | (0,0) | 525,8% |
| Despesas Administrativas | (6,3) | (8,0) | -21,5% | (23,5) | (32,7) | -28,2% |
| Outros Resultados Operacionais | (0,2) | (1,7) | -88,0% | (0,7) | (1,5) | -55,3% |
| Apreciação das PPIs | - | - | **-** | - | - | **-** |
| **Resultado Operacional** | **0,8** | **5,9** | **-86,9%** | **(26,3)** | **14,5** | **-281,5%** |
| Depreciação e Amortização | 1,5 | 3,4 | -55,4% | 7,5 | 12,9 | -42,0% |
| **EBITDA** | **2,3** | **9,3** | **-75,3%** | **(18,9)** | **27,4** | **-169,0%** |
| Eventos não recorrentes (ajustes) | 2,9 | 1,8 | 60,8% | 4,0 | - | - |
| **EBITDA Ajustado** | **5,2** | **11,1** | **-53,2%** | **(14,9)** | **27,4** | **-154,4%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***10,7%*** | ***20,7%*** | ***-10,0 p.p.*** | ***-12,5%*** | ***14,5%*** | ***-27,0 p.p.*** |

## AEROPORTO

| Resultado (R$ milhões) | Aeroporto | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4T20 | 3T20 | Var. | 2020 | 2019 | Var. |
| **Receita Bruta** | **8,8** | **7,1** | **23,8%** | **22,3** | **0,6** | **3819,6%** |
| Impostos sobre a Receita | (0,9) | (0,8) | 3,9% | (2,2) | (0,0) | 4607,2% |
| **Receita Líquida** | **7,9** | **6,3** | **26,4%** | **20,1** | **0,5** | **3748,9%** |
| CPSV | (5,0) | (3,9) | 28,2% | (15,2) | (0,9) | 1664,7% |
| **Resultado Bruto** | **2,9** | **2,4** | **23,4%** | **4,8** | **(0,3)** | **1519,8%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***37,0%*** | ***37,9%*** | **-** | ***24,1%*** | ***-65,4%*** | ***89,6 p.p.*** |
| Despesas Operacionais | **(2,1)** | **(1,5)** | **39,0%** | **(8,6)** | **(1,8)** | **388,7%** |
| Despesas com Vendas | (0,0) | (0,0) | 36,5% | (1,1) | (0,2) | 599,9% |
| Despesas Administrativas | (1,1) | (0,9) | 28,9% | (4,3) | (1,9) | 127,8% |
| Outros Resultados Operacionais | (0,9) | (0,6) | 53,7% | (3,2) | 0,3 | -1257,3% |
| Apreciação das PPIs | - | - | **-** | - | - | **-** |
| **Resultado Operacional** | **0,9** | **0,9** | **-2,1%** | **(3,8)** | **(2,1)** | **80,1%** |
| Depreciação e Amortização | 0,6 | 0,6 | -10,0% | 2,3 | 0,1 | 1913,5% |
| **EBITDA** | **1,5** | **1,5** | **-5,4%** | **(1,6)** | **(2,0)** | **-22,4%** |
| Eventos não recorrentes (ajustes) | 1,7 | 0,2 | 788,2% | 4,7 | - | |
| **EBITDA Ajustado** | **3,1** | **1,7** | **80,4%** | **3,1** | **(2,0)** | **-255,7%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***39,3%*** | ***27,5%*** | ***11,8 p.p.*** | ***15,5%*** | ***-383,3%*** | ***398,8 p.p.*** |

Aeroporto Executivo foi inaugurado ao final de 2019. Desse modo, a comparação trimestral acima foi feita com relação ao 3T20.

**RECEITA BRUTA E RECEITA LÍQUIDA**

| Receita (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Bruta** | **425,4** | **207,4** | **105,1%** | **1.252,4** | **701,6** | **78,5%** |
| Incorporação | 283,7 | 78,4 | 261,7% | 911,6 | 265,6 | 243,2% |
| Renda Recorrente | 77,3 | 68,1 | 13,5% | 183,1 | 222,7 | -17,8% |
| Hospitalidade e Gastronomia | 55,6 | 60,3 | -7,8% | 135,4 | 212,7 | -36,3% |
| Aeroporto | 8,8 | 0,6 | 1448,8% | 22,3 | 0,6 | 3819,6% |
| | | | | | | |
| **Receita Líquida** | **394,6** | **186,7** | **111,3%** | **1.170,6** | **634,7** | **84,4%** |
| Incorporação | 272,5 | 75,4 | 261,6% | 877,6 | 255,5 | 243,4% |
| Renda Recorrente | 65,3 | 57,1 | 14,4% | 153,8 | 189,9 | -19,0% |
| Hospitalidade e Gastronomia | 48,8 | 53,7 | -9,2% | 119,1 | 188,8 | -36,9% |
| Aeroporto | 7,9 | 0,5 | 1424,3% | 20,1 | 0,5 | 3748,9% |

A **Receita Bruta Consolidada de 2020 cresceu 78,5%** quando comparada ao ano de 2019 e no **4T20 o crescimento foi de 105,1%,** quando comparado ao 4T19.

**A Receita Líquida Consolidada de 2020 cresceu 84,4%** quando comparada ao ano de 2019 e no **4T20 o crescimento foi de 111,3%,** quando comparado ao 4T19.

O segmento de **Incorporação** manteve sua atividade comercial intensa durante todo o ano de 2020 e no 4T20 não foi diferente. As vendas cresceram 228,4% e 192,7%, respectivamente. Houve aumento da Receita Bruta (+243,2%) e da Receita Líquida (+243,4%), tanto no ano de 2020 quanto no 4T20. O saldo da Receita "a Performar", decorrente da adoção do método de *Percentage of Completion* "PoC", **é de R$ 440,3 milhões**, que será reconhecido nos próximos trimestres. A receita da venda de terreno ocorrida no Parque Catarina para XP Investimentos não foi reconhecida no exercício de 2020, será reconhecida nos próximos trimestres com a superação de determinadas cláusulas resolutivas.

No segmento de **Renda Recorrente**, ainda que impactado pelas medidas temporárias de suspensão de atividades, apresentou no 4T20 crescimento de 13,5% da Receita Bruta e 14,4% da Receita Líquida com relação ao 4T19, porém no acumulado de 2020 houve queda, decorrente dos impactos mais sentidos nos trimestres anteriores de 2020. Destacamos que a Companhia, em solidariedade aos seus lojistas, Parceiros de Negócios, concedeu descontos e até isenções durante os períodos de restrições, os quais foram totalmente absorvidos, portanto sem linearização nos resultados. A operação de Varejo teve aumento de 62,2% na Receita líquida versus o 4T19, decorrente da entrada de 20 novas operações, dentro da estratégia da JHSF de ampliar a presença de marcas de alto padrão em seus shopping centers, aprimorando e diferenciando o Mix.

Em **Hospitalidade e Gastronomia** houve retomada das operações no 4T20, ainda com restrições de horário e capacidade, afetando a comparação com o 4T19. No 4T20 foi possível observar maior fluxo nos Restaurantes e principalmente, alta ocupação nos hotéis de lazer, com isso, na comparação com 3T20, a Receita Líquida desse segmento aumentou em 96,7%. Na comparação com o 4T19 e com o ano de 2019, houve queda da Receita.

No **Aeroporto Executivo**, que teve sua expansão aberta no encerramento do 4T20, com adição de 3 hangares (total atual 5 hangares), houve aumento na operação aeroportuária (pousos e decolagens) e no volume de litros abastecidos, registrando crescimento na comparação entre o 4T20 e o 3T20 de 23,8% e 26,4% de Receita Bruta e Receita Líquida, respectivamente. O Aeroporto foi inaugurado em 16 de dezembro de 2019, assim a comparação do 4T20 com o 4T19 faz pouco sentido.

## CUSTO DOS PRODUTOS E SERVIÇOS VENDIDOS

| CSPV (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CPSV** | **(111,6)** | **(87,8)** | **27,1%** | **(360,1)** | **(325,9)** | **10,5%** |
| Incorporação | (46,4) | (29,0) | 59,8% | (178,2) | (120,8) | 47,6% |
| Renda Recorrente | (18,8) | (19,9) | -5,5% | (45,4) | (64,3) | -29,3% |
| Hospitalidade e Gastronomia | (41,5) | (38,1) | 8,9% | (121,3) | (140,0) | -13,4% |
| Aeroporto | (5,0) | (0,9) | 480,2% | (15,2) | (0,9) | 1664,7% |

O **Custo dos Produtos e Serviços Vendidos Consolidado** apresentou aumento de 10,5% no ano de 2020 e de 27,1% no 4T20, bem menores que o crescimento da Receita Líquida (+84,4% no ano e 111,3% no trimestre), refletindo, principalmente, o maior ritmo de evolução das obras em **Incorporação** e a evolução da operação do **Aeroporto Executivo**.

Na **Renda Recorrente**, a redução dos Custos ocorreu devido a menor atividade operacional deste segmento. No segmento de Varejo, houve crescimento orgânico, com abertura de 6 novas operações no Shopping Cidade Jardim e 14 operações no CJ Shops Jardins, quando comparado ao 4T19, adicionalmente, o CJ Fashion (*e-commerce*) também registrou crescimento 180% de pedidos no 4T20 em relação ao 4T19.

As operações de **Hospitalidade e Gastronomia**, ao longo de 2020, tiveram custos não recorrentes (ajustados ao EBITDA recorrente) com adequação aos protocolos de Saúde e higienização, materiais descartáveis (restaurantes e operação delivery), materiais de higiene (álcool em gel) e testes de COVID-19 para o time operacional. Adicionalmente, a reestruturação das operações do Rio de Janeiro e Brasília, ocasionou custos não recorrentes de rescisão e reforma de Restaurantes (abertura de Gero Panini no Rio de Janeiro).

## RESULTADO BRUTO

| Resultado Bruto (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultado Bruto** | **283,0** | **98,9** | **186,1%** | **810,4** | **308,8** | **162,5%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***71,7%*** | ***53,0%*** | ***18,75 p.p.*** | ***69,2%*** | ***48,6%*** | ***20,59 p.p.*** |
| Incorporação | 226,2 | 46,4 | 387,9% | 699,3 | 134,8 | 418,9% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | *83,0%* | *61,5%* | *21,48 p.p.* | *79,7%* | *52,7%* | *26,95 p.p.* |
| Renda Recorrente | 46,5 | 37,3 | 24,9% | 108,4 | 125,6 | -13,7% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | *71,3%* | *65,2%* | *6,04 p.p.* | *70,5%* | *66,2%* | *4,33 p.p.* |
| Hospitalidade e Gastronomia | 7,3 | 15,6 | -53,3% | (2,2) | 48,7 | -104,4% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | *15,0%* | *29,1%* | *-14,13 p.p.* | *-1,8%* | *25,8%* | *-27,63 p.p.* |
| Aeroporto | 2,9 | (0,3) | 962,2% | 4,8 | (0,3) | 1519,8% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | *37,0%* | *-65,4%* | *102,47 p.p.* | *24,1%* | *-65,4%* | *89,59 p.p.* |

## DESPESAS OPERACIONAIS

| Despesas Operacionais (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Despesas Operacionais Consolidadas** | **(69,5)** | **(49,4)** | **40,8%** | **(189,9)** | **(136,7)** | **38,9%** |
| **Incorporação** | **(11,0)** | **(13,9)** | **-21,0%** | **(53,1)** | **(30,9)** | **71,6%** |
| *Despesas com Vendas* | *(3,3)* | *(6,6)* | *-50,5%* | *(14,1)* | *(15,8)* | *-10,6%* |
| *Despesas Administrativas* | *(6,1)* | *(5,8)* | *4,6%* | *(28,9)* | *(15,1)* | *91,3%* |
| *Outros Resultados Operacionais* | *(1,6)* | *(1,4)* | *10,3%* | *(10,0)* | *(0,0)* | *-* |
| **Renda Recorrente** | **(23,2)** | **(16,2)** | **43,3%** | **(53,9)** | **(44,2)** | **21,8%** |
| *Despesas com Vendas* | *(4,7)* | *(6,8)* | *-30,3%* | *(9,9)* | *(12,3)* | *-19,1%* |
| *Despesas Administrativas* | *(18,8)* | *(10,6)* | *77,0%* | *(45,3)* | *(30,8)* | *47,4%* |
| *Outros Resultados Operacionais* | *0,3* | *1,2* | *-74,8%* | *1,4* | *(1,2)* | *-223,1%* |
| **Hospitalidade e Gastronomia** | **(6,5)** | **(9,7)** | **-33,1%** | **(24,2)** | **(34,2)** | **-29,3%** |
| *Despesas com Vendas* | *(0,0)* | *(0,0)* | *435,9%* | *(0,0)* | *(0,0)* | *525,8%* |
| *Despesas Administrativas* | *(6,3)* | *(8,0)* | *-21,5%* | *(23,5)* | *(32,7)* | *-28,2%* |
| *Outros Resultados Operacionais* | *(0,2)* | *(1,7)* | *-88,0%* | *(0,7)* | *(1,5)* | *-55,3%* |
| **Aeroporto** | **(2,1)** | **(1,9)** | **7,4%** | **(8,6)** | **(1,8)** | **388,7%** |
| *Despesas com Vendas* | *(0,0)* | *(0,2)* | *-75,6%* | *(1,1)* | *(0,2)* | *599,9%* |
| *Despesas Administrativas* | *(1,1)* | *(2,0)* | *-45,3%* | *(4,3)* | *(1,9)* | *127,8%* |
| *Outros Resultados Operacionais* | *(0,9)* | *0,3* | *-425,4%* | *(3,2)* | *0,3* | *-1257,3%* |
| **Holding** | **(26,8)** | **(7,6)** | **251,1%** | **(50,1)** | **(25,6)** | **95,8%** |
| *Despesas com Vendas* | *(0,3)* | *-* | *-* | *(0,6)* | *-* | *-* |
| *Despesas Administrativas* | *(15,3)* | *(5,5)* | *179,3%* | *(40,3)* | *(34,0)* | *18,5%* |
| *Outros Resultados Operacionais* | *(11,2)* | *(2,2)* | *416,9%* | *(9,1)* | *8,4* | *-208,1%* |

As Despesas Operacionais Consolidadas cresceram 38,9% no exercício de 2020 e 40,8% no 4T20.

Na **Incorporação**, o aumento das Despesas no acumulado de 2020 está relacionado a maior atividade comercial e maior nível de ações de marketing dos recentes lançamentos. A redução na comparação entre os trimestres foi ocasionado por dois lançamentos (Fasano Cidade Jardim e o Boa Vista Village).

No negócio de **Renda Recorrente**, o aumento das Despesas Operacionais teve reflexo do crescimento das operações, com abertura de dois novos Shoppings (BV Market no 3T20 e CJ Shops Jardins no 4T20), aumento de 180% de pedidos no E-commerce, expansão do Varejo (incremento de 6 novas marcas operadas pela Companhia no Shopping Cidade Jardim e 14 operações no novo CJ Shops Jardins) e a comunicação digital intensificada ao longo de 2020.

Além disso, o 4T20 contempla despesas não recorrentes relacionadas ao X-Mas Market, evento temporário e sazonal, ocorrido no mês de dezembro. É importante ressaltar que a Companhia deu suporte aos Condomínios dos Shoppings durante a pandemia, cedendo descontos ou até isenções aos lojistas.

O segmento de **Hospitalidade e Gastronomia** apresentou redução das Despesas Operacionais devido a menor atividade deste segmento.

Na **Holding**, o aumento das Despesas Operacionais no 4T20 é explicado por despesas não recorrentes, e ajustadas ao EBITDA Recorrente, de natureza "caixa" de cerca de R$ 5,8 milhões referente a pagamento de bônus, despesas com doações e suporte ao combate ao COVID-19, e despesas sem efeito "caixa" de cerca de R$ 7,0 milhões com provisões e apropriação de *stock options*.

## 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 das Demonstrações Financeiras de 2020.

A variação no 4T20 reflete os ajustes de participação do Fundo Imobiliário XP Malls nos empreendimentos Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra. As variações registradas nesta linha não possuem efeito "caixa", e são ajustadas ao EBITDA Recorrente e na apuração do cálculo para dividendos anuais. No 4T19 a apreciação demonstrada ocorreu devido à evolução de obras do CJ Shops Jardins, das expansões (Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet) e do projeto na Avenida Faria Lima.

| Apreciação no valor justo das PPIs (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var. |
|---|---|---|---|
| **Apreciação no valor justo das PPIs** | **(14,7)** | **254,0** | -105,8% |

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

| Valor justo das PPIs (R$ milhões) | dez/20 | dez/19 | Var % |
|---|---|---|---|
| **Propriedades para Investimentos** | **3.309,7** | **3.168,1** | 4,5% |

## EBITDA AJUSTADO E RECONCILIAÇÃO EBITDA

Na tabela abaixo, é demonstrado o EBITDA Ajustado às despesas e receitas não recorrentes ou sem efeito "Caixa" aos negócios da Companhia.

| EBITDA Ajustado (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **EBITDA Ajustado** | **240,1** | **73,7** | **225,8%** | **695,1** | **201,2** | **245,4%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***60,8%*** | ***39,5%*** | ***21,38 p.p.*** | ***59,4%*** | ***31,7%*** | ***27,68 p.p.*** |
| Incorporação | 215,8 | 38,7 | 458,2% | 661,3 | 105,6 | 526,2% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | *79,2%* | *51,3%* | *27,89 p.p.* | *75,4%* | *41,3%* | *34,03 p.p.* |
| Renda Recorrente | 25,1 | 26,9 | -6,8% | 62,0 | 94,2 | -34,2% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | *38,4%* | *47,1%* | *-8,73 p.p.* | *40,3%* | *49,6%* | *-9,32 p.p.* |
| Hospitalidade e Gastronomia | 5,2 | 11,1 | -53,2% | (14,9) | 27,4 | -154,4% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | *10,7%* | *20,7%* | *-10,02 p.p.* | *-12,5%* | *14,5%* | *-27,02 p.p.* |
| Aeroporto | 3,1 | (2,1) | 245,3% | 3,1 | (2,0) | 255,7% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | *39,3%* | *-411,9%* | *451,15 p.p.* | *15,5%* | *-383,3%* | *398,84 p.p.* |
| Holding | (9,1) | (0,8) | 999,9% | (16,5) | (24,0) | -31,2% |
| *Margem (% da Receita Líquida)* | - | - | - | - | - | - |

| Reconciliação EBITDA e EBITDA Ajustado (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultado Líquido | 189,2 | 211,1 | -10,4% | 638,9 | 321,7 | 98,6% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | 13,6 | 73,8 | -81,6% | 112,2 | 145,9 | -23,1% |
| Resultado Financeiro | (4,1) | 18,6 | -121,8% | 65,1 | 138,4 | -53,0% |
| Depreciação e Amortização | 7,9 | 5,9 | 35,2% | 21,4 | 21,3 | 0,2% |
| **EBITDA** | **206,6** | **309,3** | **-33,2%** | **837,5** | **627,3** | **33,5%** |
| Valor Justo das PPIs | 14,7 | (254,0) | -105,8% | (195,6) | (434,0) | -54,9% |
| Total Despesas Não Recorrentes | 18,7 | 18,3 | 2,1% | 53,1 | 7,9 | 575,0% |
| **EBITDA Ajustado** | **240,1** | **73,7** | **225,8%** | **695,0** | **201,2** | **245,4%** |
| ***Margem (% da Receita Líquida)*** | ***60,8%*** | ***39,5%*** | ***21,37 p.p.*** | ***59,4%*** | ***31,7%*** | ***27,67 p.p.*** |

No segmento de **Renda Recorrente** foram ajustadas, principalmente, as despesas com abertura de novas operações e provisões (sem efeito caixa), além do resultado de participação de sócios minoritários (participação do FII XP Mall nos Shoppings Ponta Negra e Bela Vista).

No segmento de **Hospitalidade e Gastronomia** foram ajustados os custos com adequação aos protocolos de saúde e higienização e com combate ao COVID 19, de rescisão e reforma de restaurantes (abertura de Gero Panini no Rio de Janeiro e fechamento da operação em Brasília).

No **Aeroporto Executivo** foram ajustadas despesas com provisões.

Na **Holding** os ajustes contemplam despesas de doações e suporte ao combate COVID 19, e despesas com provisões e apropriação de *stock options*.

## RESULTADO FINANCEIRO

| Resultado Financeiro Consolidado (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultado Financeiro** | **4,1** | **(18,6)** | **-121,8%** | **(65,1)** | **(138,4)** | **-53,0%** |
| *Receita Financeira* | 45,3 | 8,6 | *430,3%* | 80,7 | 19,9 | *305,6%* |
| *Despesa Financeira* | (41,3) | (27,1) | *52,1%* | (145,8) | (158,3) | *-7,9%* |

O Resultado Financeiro Consolidado de 2020 melhorou 53,0% e sendo positivo no 4T20.

O aumento da Receita Financeira em 2020 e no 4T20 ocorreu devido ao maior saldo de aplicações do Caixa da Companhia e em decorrência da atualização monetária da Carteira de Recebíveis, principalmente os de natureza imobiliária.

A Despesa Financeira de 2020 caiu com relação ao ano anterior e contempla, no 4T20, despesas "não caixa" com amortização antecipada de financiamentos e gastos com operação de aumento de Capital *(follow on).*

## IMPOSTO DE A RENDA E RESULTADO LÍQUIDO

O **Resultado Antes dos Impostos** de 2020 cresceu 60,6% quando comparado ao ano de 2019 e queda de 28,8% no 4T20 comparado ao 4T19, trimestre em que ocorreu o registro no Valor Justo de Propriedades para Investimento, valor sem efeito "caixa", de R$ 254,0 milhões (no 4T20 o valor foi negativo em R$ 14,7 milhões).

O **Imposto de Renda e CSLL** de 2020 foi 23,1% menor que em 2019, sendo R$ 76,6 milhões referentes à apreciação de Valor Justo de Propriedades para Investimento. No 4T20, está composto por R$ 4,9 milhões de impostos diferidos e o restante por imposto corrente.

O **Resultado Líquido** de 2020 cresceu 98,6% com relação ao exercício anterior.

| Impostos sobre a Renda e o Resultado Líquido (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultado Antes dos Impostos** | **202,8** | **284,9** | -28,8% | **751,1** | **467,7** | 60,6% |
| Imposto de Renda e CSLL | (13,6) | (73,8) | -81,6% | (112,2) | (145,9) | -23,1% |
| **Resultado Líquido** | **189,2** | **211,1** | **-10,4%** | **638,9** | **321,7** | **98,6%** |

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

## DISPONIBILIDADE DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO CONSOLIDADO

| Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R$ milhões) | dez/20 | dez/19 | Var. R$ milhões | Var. % |
|---|---|---|---|---|
| **Dívida Bruta** | **(1.567,2)** | **(1.206,3)** | **(360,8)** | **29,9%** |
| Dívida mandatoriamente conversível[1] | 120,3 | 120,3 | - | - |
| Caixa, Equivalente de Caixa e TVM | 1.042,0 | 543,7 | 498,3 | 91,6% |
| Contas a Receber[2] | 629,3 | 288,1 | 341,2 | 118,4% |
| **Caixa Líquido (Dívida Líquida)** | **224,4** | **(254,2)** | **478,6** | **-188,3%** |

[1]mandatoriamente conversível em participação em empreendimento futuro da Companhia, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima.

[2]não inclui Contas a receber a performar de R$ 955,5 milhões.

Ao longo de 2020 a Companhia aprimorou sua estrutura de capital, fortalecendo o Caixa e aperfeiçoando o perfil e custo de suas dívidas.

Em abril foram emitidas Debêntures no valor de R$ 300 milhões com remuneração anual de CDI+1,55% e prazo total de até 6 anos.

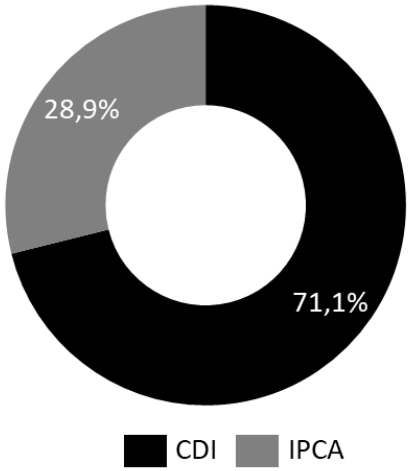
Em julho foi realizada emissão primária de ações de aproximadamente R$380 milhões (*follow on*). Parte dos recursos dessa Oferta foi usada no 3T20, para aquisição de terreno vizinho a Fazenda Boa Vista por R$ 134,0 milhões.

Em agosto houve a repactuação das Debêntures da 2ª Emissão da JHSF Malls S.A. (Controlada da Companhia). As alterações financeiras foram (i) redução do *spread*, na ordem de 0,25% a.a, e (ii) prorrogação do prazo final de vencimento para 2035.

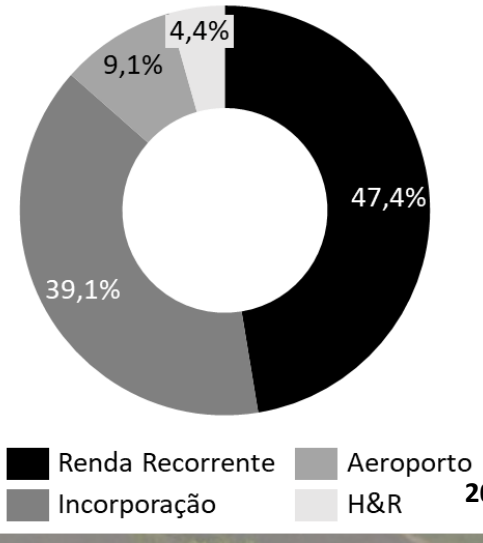
A Companhia reforçou, ainda, sua posição de Caixa durante o 4T20, visualizando oportunidades de aquisições voltadas para realização de seus projetos de Incorporação.

Assim, no encerramento do 4T20, a Dívida Líquida Consolidada da Companhia diminuiu 188,3% quando comparada ao 4T19, finalizando com Caixa líquido de R$ 224,4 milhões.

**Indexadores da dívida**
(dez/2020)

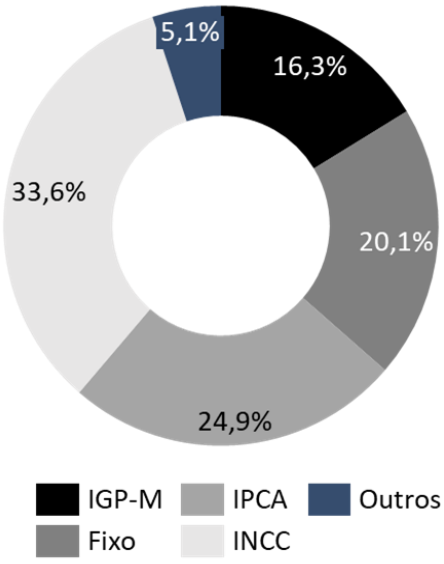



**Composição da dívida consolidada**
Alocação gerencial



**INDEXADORES DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS CONSOLIDADA**

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (performada e a performar) possui indexadores, conforme gráfico abaixo, acrescidos de **juros médios de 2,42%, e conta com prazo médio de 1,20 ano**.




O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

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.

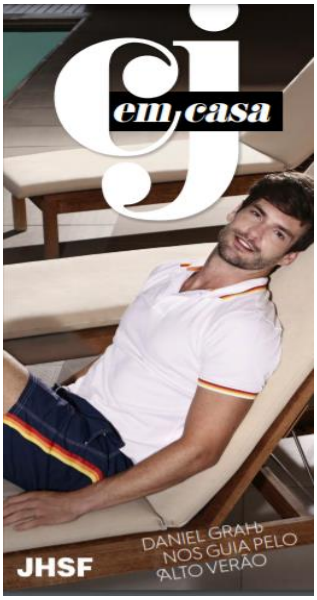
**CJ FASHION:**

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 4T20, as vendas cresceram 190,8% quando comparado ao 4T19, e na comparação anual o crescimento foi de 1.447,1%. No CJ Concierge houve um aumento de 420,3% nas vendas em relação ao 4T19 e 2.414,9%, na comparação 2020 versus 2019.

O número de pedidos do CJ Fashion aumentou 180% no 4T20, em comparação com o mesmo período no ano anterior.

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. 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. Recentemente, esse conteúdo se tornou uma TV digital, com o **CJ TV**.



Clique nas imagens para ser direcionado(a) para 10ª Edição da revista CJ EM CASA.

**JHSF REAL ESTATE SALES:**

No 4T20 aplicativo de vendas online do segmento de incorporação tiveram aumento de **378% em número de downloads comparado com o 4T19.**

JHSF REAL ESTATE SALES

**DELIVERY FASANO:**

O aplicativo de delivery do Fasano teve aumento de **936,6% no número de pedidos** no ano (YTD).

DELIVERY FASANO

**CJ *FOOD*:**

Lançado em julho, 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 **75,4% no 4T20 quando comparado ao 3T20**.

CJ FOOD

**APLICATIVO FASANO**

A partir de outubro os Clientes Únicos e Especiais da JHSF, contaram com mais uma ferramenta para ampliar a experiência com a marca Fasano, por meio do aplicativo Fasano. O novo canal 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.

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 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.

Ao longo de 2020, para dar sustentabilidade ao crescimento de nossas atividades, ampliamos nosso time em cerca de 250 pessoas, além de incluirmos 3 executivos no Programa de Sócios da JHSF. Somos um time diverso, **composto por 3.120 pessoas**, sendo que 54% da holding é composto por mulheres e nossa diretoria estatutária é representada em 40% por mulheres.

Na **Governança** da Companhia, o Conselho de Administração é composto por **78% 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 o Conselho Fiscal instalado.

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

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**.

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. O Showroom do Boa Vista Village também manteve sua obra em ritmo acelerado e está em fase de conclusão.

Fotos atuais do Showroom do Boa Vista Village.

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 4T20, houve aumento de **378%** no número de downloads na comparação com o 4T19.

No 4T20, as Vendas Contratadas registraram **crescimento de 192,7%,** com destaque para o aumento de **749,0%** no **Boa Vista Village** e para os produtos da **Fazenda Boa Vista** (lotes + casas), que apresentaram crescimento nas vendas de **151,9%.**

No ano, as Vendas Contratadas tiveram um crescimento de **228,4%,** atingindo aproximadamente **R$ 1,2 bilhões.**

| Vendas Contratadas (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var. | 2020 | 2019 | Var. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fazenda Boa Vista | 193,6 | 76,9 | 151,9% | 848,7 | 223,0 | 280,6% |
| Boa Vista Village | 143,3 | 16,9 | 749,0% | 297,7 | 16,9 | 209,4% |
| Fasano Cidade Jardim | 35,2 | 35,3 | -0,3% | 76,3 | 96,2 | 351,6% |
| Outros | 6,2 | 0,2 | 3850,7% | 6,2 | 38,1 | -83,6% |
| **Total** | **378,4** | **129,3** | **192,7%** | **1.228,9** | **374,2** | **228,4%** |

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 o Boa Vista Village, são contabilizadas no método *Percentage of Completion "Poc"*, de acordo com o custo incorrido do projeto. No 4T20 a Receita a Performar totalizou aproximadamente **R$ 440,3 milhões.**

| Receita Incorporação (R$ milhões) | 4T20 | 4T19 | Var % | 2020 | 2019 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fazenda Boa Vista | 227,6 | 70,0 | 225,0% | 780,6 | 204,1 | 282,4% |
| Fasano Cidade Jardim | 20,4 | 8,4 | 141,5% | 51,5 | 26,8 | 92,3% |
| Boa Vista Village | 29,0 | - | - | 67,0 | - | |
| Outros | 6,7 | (0,0) | - | 12,6 | 34,7 | -63,7% |
| **Receita Bruta** | **283,7** | **78,4** | **261,7%** | **911,6** | **265,6** | **243,2%** |
| Impostos sobre a Receita | (11,2) | (3,1) | 266,3% | (34,1) | (10,1) | 237,6% |
| **Receita Líquida** | **272,5** | **75,4** | **261,6%** | **877,6** | **255,5** | **243,4%** |

Sob a ótica do método "Poc", abaixo está abertura por empreendimento da evolução das obras ao final do 4T20:

| Projetos Lançados | VGV Remanescente (R$ MM) | % Evolução da Obra | %Vendido |
|---|---|---|---|
| Boa Vista Village[1] | 279,8 | 39% | 51% |
| Fasano Cidade Jardim | 458,7 | 43% | 40% |

[1]Leva em consideração apenas os apartamentos da Fase 1A. Não inclui lotes.

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 4T20, a Fazenda Boa Vista tinha cerca de R$ 500 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 (m²) | ABL JHSF (m²) |
|---|---|---|---|---|
| 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% | 825 | 825 |
| CJ Shops Jardins | São Paulo - SP | 70,00% | 6.000 | 4.200 |

*A Companhia possui acordo de acionistas com o fundo XP Malls e detém o controle dos empreendimentos.*

Inaugurado em dezembro de 2020

| Portfólio em execução | Localização | ABL Total (m²) |
|---|---|---|
| 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 CJ SHOPS JARDINS

Em dezembro de 2020 houve a abertura do **CJ Shops Jardins**. Com investimento de aproximadamente R$ 180 milhões e em parceria com a XP Malls (que detém 30% do empreendimento) o shopping está localizado em região que concentra fluxo de clientes de alta renda que frequentam os principais hotéis, bares, restaurantes, galerias de arte, livrarias, numa região conhecida pela sua importância para a cultura, moda e gastronomia em São Paulo. **O CJ Shops Jardins** tem cerca de 6.000 m² e 66 lojas.

A céu aberto e com entrada de luz natural o shopping nasce integrado, desenhado para funcionar simultaneamente no ambiente digital e físico. Algumas lojas tem apenas showroom e a entrega do produto será feita na casa do cliente.

Entre as diversas novidades, vale destacar o **Selezione Fasano**, um empório com produtos próprios da marca Fasano e itens para casa e a **CJ Fashion Store**, loja com conceito "phygital" que materializa o ambiente digital do e-commerce da Companhia (cjfashion.com). O espaço conta com painéis de alta definição e experiências imersivas.

**CJ SHOPS JARDINS:**

**CJ FASHION STORE:**

## 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. Durante o 1º semestre de 2021 será dado início às obras das novas lojas, com adição de cerca de 12.000 metros quadrados de ABL. A área destinada à expansão já está 100% locada.

Fotos atuais do Deck Park localizado ao lado do Shopping Cidade Jardim.

## PERFORMANCE OPERACIONAL: SHOPPINGS

Todos os Shoppings da Companhia estavam abertos no 4T20, operando em horário e capacidade reduzidos. Os indicadores operacionais consolidados do trimestre e do ano foram afetados pelo menor número de horas de funcionamento, em comparação com os mesmos períodos do ano anterior. Mesmo assim, as **vendas dos lojistas do 4T20 apresentaram crescimento de 10,4% versus o 4T19.** É possível notar a evolução dos indicadores na comparação com o 3T20.

| Indicadores Malls | 4T20 | 4T19 | Var. | 2020 | 2019 | Var. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vendas (R$ milhões) | 874,3 | 791,8 | 10,4% | 1.977,4 | 2.533,2 | -21,9% |
| Taxa de ocupação | 97,8% | 98,1% | -0,3 p.p. | 97,0% | 97,0% | 0,0 p.p. |
| Custo de ocupação | 8,2% | 8,6% | -0,4 p.p. | 9,6% | 9,4% | 0,2 p.p. |
| SSS | 10,3% | 12,0% | -1,7 p.p. | -19,8% | 9,9% | -29,7 p.p. |
| SAS | 9,5% | 13,0% | -3,5 p.p. | -19,9% | 10,5% | -30,4 p.p. |
| SSR | 7,1% | 8,6% | -1,5 p.p. | -24,4% | 7,5% | -31,9 p.p. |
| SAR | 6,5% | 7,9% | -1,4 p.p. | -24,3% | 7,0% | -31,3 p.p. |

| Indicadores Malls | 4T20 | 3T20 | Var. |
|---|---|---|---|
| Vendas (R$ milhões) | 874,3 | 494,0 | 77,0% |
| Taxa de ocupação | 97,8% | 97,8% | 0,0 p.p. |
| Custo de ocupação | 8,2% | 9,2% | -1,0 p.p. |
| SSS | 10,3% | -14,3% | 24,6 p.p. |
| SAS | 9,5% | -14,2% | 23,7 p.p. |
| SSR | 7,1% | -23,8% | 30,9 p.p. |
| SAR | 6,5% | -22,9% | 29,4 p.p. |

No 4T20, o crescimento das vendas foi impulsionado pelo desempenho do Shopping Cidade Jardim (SCJ) e do Catarina Fashion Outlet (CFO) que cresceram suas vendas em 25,3% e 12,9%, respectivamente, em comparação com o 4T19. O SSS do SCJ no trimestre foi 27,5% e 9,8% no CFO.

No trimestre, a Companhia diante da relação de parceria que tem com seus lojistas, concedeu descontos pontuais e até isenções, mas, de modo geral, atualmente, a cobrança está sendo feita conforme contrato. Assim como nos demais períodos, a Companhia optou por não linearizar os efeitos dos descontos relativos aos impactos do Covid-19.

# HOSPITALIDADE&GASTRONOMIA

JHSF

**HOSPITALIDADE:**

Com a flexibilização das medidas do isolamento social das Autoridades Públicas de cada localidade, os hotéis retomaram suas operações de modo gradual. No 4T20, todos os Hotéis Fasano foram reabertos e operaram com capacidade reduzida, seguindo rígidos protocolos de higiene e segurança.

Abaixo está a análise trimestral e anual dos indicadores do segmento de Hospitalidade. Na comparação com o 4T19, houve um aumento de 5,3 p.p. na taxa de ocupação consolidada, refletindo a boa performance dos hotéis de lazer (Hotel Fasano Boa Vista e Hotel Fasano Angra dos Reis).

| Hotéis | 4T20 | 4T19 | Var. | 2020 | 2019 | Var. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Diária Média (R$) | 2.031 | 1.984 | 2,4% | 2.095 | 1.890 | 10,8% |
| RevPar (R$) | 1.089 | 958 | 13,7% | 891 | 897 | -0,6% |
| Taxa de Ocupação[1] (%) | 53,6% | 48,3% | 5,3 p.p. | 42,5% | 47,4% | -4,9 p.p. |

[1]Considera apenas o número de quartos disponíveis em cada hotel no 4T20 e 2020.

No 4T20, o nível de reservas continuou em um ritmo saudável, com os **hotéis de lazer** em um ritmo acima do esperado. As taxas de ocupação do Hotel Fasano Boa Vista e de Angra dos Reis foram de 79,5% e 62,7%, com crescimento de, 16,7 p.p. e 32,8 p.p. respectivamente na comparação com 4T19.

| Taxa de Ocupação[1] (%) | 4T20 | 4T19 | Var. |
|---|---|---|---|
| HFBV | 79,5% | 62,7% | 16,7 p.p. |
| HFAR | 69,8% | 37,0% | 32,8 p.p. |

[1]Considera apenas o número de quartos disponíveis em cada hotel no 4T20.

O trimestre também foi marcado pela recuperação gradual dos **hotéis de uso misto** com a melhora nas taxas de ocupação dos Hotéis Fasano São Paulo e Rio de Janeiro (HFSP e HFRJ), que cresceram 32,4 p.p. e 14,6 p.p., respectivamente, na comparação com o 3T20.

| Taxa de Ocupação[1] (%) | 4T20 | 3T20 | Var. |
|---|---|---|---|
| HFSP | 58,9% | 26,4% | 32,4 p.p. |
| HFRJ | 48,8% | 34,2% | 14,6 p.p. |

[1]Considera apenas o número de quartos disponíveis em cada hotel no 4T20 e 3T20.

[2]A JHSF possui aproximadamente 65% da empresa HMI, Holding que controla as operações Fasano.

**GASTRONOMIA:**

No 4T20, as receitas provenientes da divisão de Gastronomia foram obtidas por meio de vendas online (Delivery Fasano e Ifood) e das operações de salão (restaurantes).

As operações de Restaurantes do Rio de Janeiro passaram por uma reestruturação com o fechamento de unidades para reforma **(Gero Rio)** e mudança de posicionamento com a abertura do **Gero Panini Ipanema**.

Nas demais operações, foi possível notar maior fluxo e aumento no número de *couverts* vendidos na comparação com o 3T20

| Restaurantes - Consolidado | 4T20 | 4T19 | Var. | 2020 | 2019 | Var. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Couvert Médio (R$) | 182 | 180 | 1,5% | 168 | 182 | -7,6% |
| Número de Couverts (unidades) | 260.872 | 302.696 | -13,8% | 662.696 | 1.023.086 | -35,2% |

| Restaurantes - Consolidado | 4T20 | 3T20 | Var. |
|---|---|---|---|
| Couvert Médio (R$) | 182 | 156 | 16,8% |
| Número de Couverts (unidades) | 260.872 | 133.203 | 95,8% |

As operações do Delivery Fasano tiveram aumento de 936,6% no número de pedidos desde o início deste ano (análise YTD).

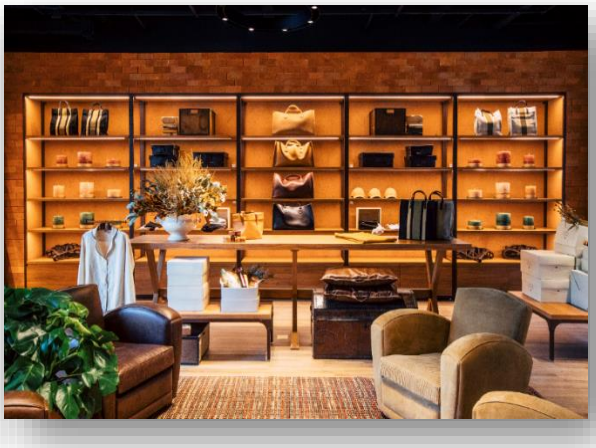
DELIVERY
FASANO

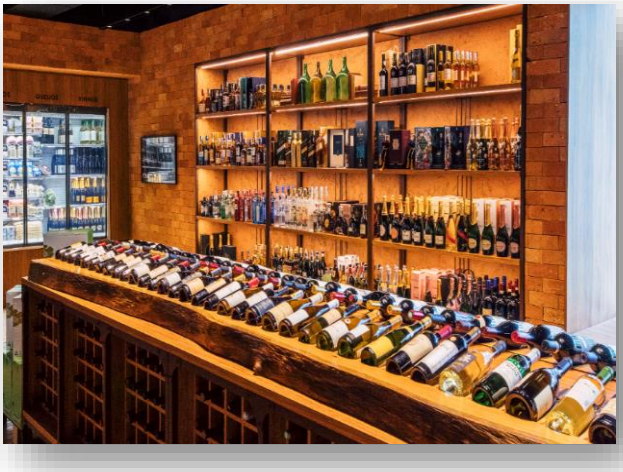
**SELEZIONE FASANO:**

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**.

## FOTOS SELEZIONE FASANO





# 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.

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

No 4º trimestre, o número de movimentos (pousos e decolagens) aumentou 34,2% em comparação com o 3T20.

O Catarina *Fuel*, operação de revenda de combustíveis no São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, abasteceu 51,2% mais litros no 4T20, em relação ao 3T20.

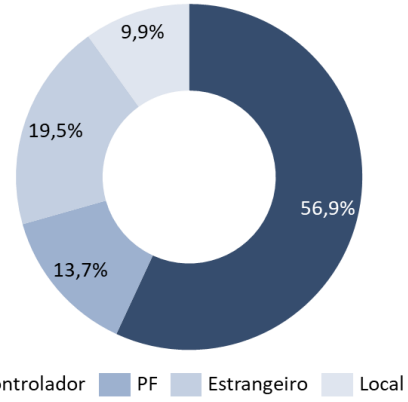
Em dezembro de 2020, a ANAC aprovou o início das atividades de 3 novos hangares (Expansão 1) que ampliou a capacidade do aeroporto para 55.000m² entre hangares e pátios. Um dos novos hangares já está ocupado para o MRO da Synerjet (“Maintenance, Repair and Operation” do modelo de aeronave “Pilatus”) e os demais, já estão em fase de comercialização.

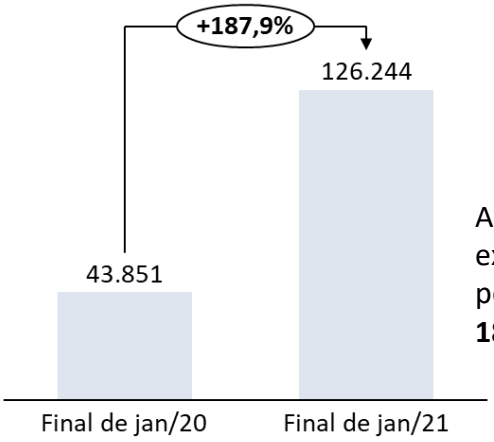
Foto dos novos hangares.

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

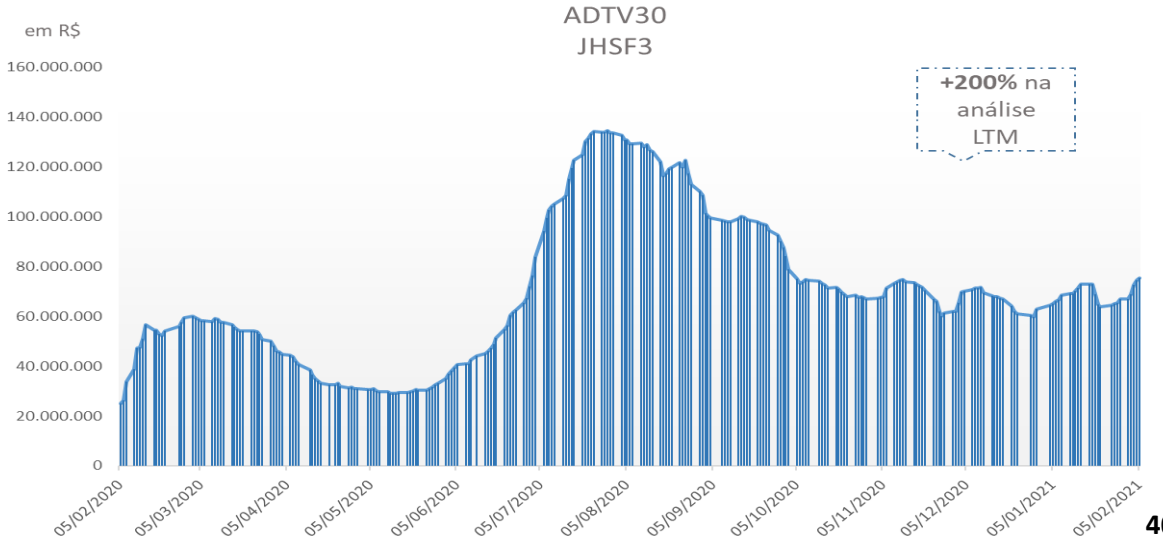
O Capital Social da Companhia é composto atualmente por 689.024.353 ações ordinárias (ON), das quais 56,9% são de posse do controlador e os demais 43,1% estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (19,5%), Estrangeiro (13,7%) e Locais (9,9%), tendo como data base final de janeiro.




A base acionária da Companhia apresentou crescimento expressivo no **número de acionistas** nos últimos períodos. No final de janeiro, foi observado aumento de **187,9% 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).



## CONHEÇA NOSSOS *APPS*

JHSF

### JHSF REAL ESTATE SALES

Download on the App Store

DISPONÍVEL NO Google Play

### CJ FASHION

Download on the App Store

DISPONÍVEL NO Google Play

### DELIVERY FASANO

Download on the App Store

DISPONÍVEL NO Google Play

### CJ FOOD

Download on the App Store

DISPONÍVEL NO Google Play

### FASANO

Download on the App Store

DISPONÍVEL NO Google Play

As demonstrações financeiras abaixo não consideram os ajustes feitos no Resultado do 2019 de Renda Recorrente para fins de comparabilidade, refletindo a venda de participações minoritárias em Shoppings para o fundo XP Malls

| [mil BRL] | 2020 | 2019 | Δ % |
|---|---|---|---|
| **Receita Líquida** | **1.170.550** | **636.789** | 84% |
| Receita com venda de imóveis | 877.552 | 256.040 | 243% |
| Receita com shoppings centers e locações comerciais | 153.833 | 191.977 | -20% |
| Receita com hotéis e restaurantes | 119.092 | 188.772 | -37% |
| Receita com operações aeroportuárias | 20.073 | - | - |
| **Custos** | **(360.121)** | **(326.386)** | 10% |
| Com venda de imóveis | (173.333) | (121.623) | 43% |
| Com shoppings centers e locações comerciais | (50.306) | (64.710) | -22% |
| Com hotéis e restaurantes | (121.255) | (140.053) | -13% |
| Custos com operações aeroportuárias | (15.227) | - | - |
| **Lucro Bruto** | **810.429** | **310.403** | 161% |
| **Receitas e (despesas) operacionais** | **5.742** | **300.570** | -98% |
| Despesas gerais e administrativas | (142.392) | (114.663) | 24% |
| Despesas comerciais | (25.863) | (28.349) | -9% |
| Outras receitas e (despesas) operacionais | (22.641) | 6.614 | -442% |
| Resultado de equivalência patrimonial | 1.042 | (360) | -389% |
| Variação no valor justo de propriedades para investimento | 195.596 | 437.328 | -55% |
| **Resultado antes do Resultado Financeiro e Tributos** | **816.171** | **610.973** | 34% |
| Resultado Financeiro | (65.107) | (138.384) | -53% |
| **Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro** | **751.064** | **472.589** | 59% |
| Impostos sobre a Renda | (112.210) | (145.911) | -23% |
| **Resultado líquido** | **638.854** | **326.678** | 96% |

| [mil BRm] | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| **Ativo** | **7.282.039** | **5.837.934** |
| **Circulante** | **1.859.590** | **930.319** |
| Caixa e equivalentes de caixa e TVM | 1.041.269 | 537.105 |
| Contas a receber | 418.490 | 170.936 |
| Imóveis a comercializar | 246.678 | 153.759 |
| Créditos Diversos | 153.153 | 68.520 |
| | | |
| **Não Circulante** | **5.422.449** | **4.907.615** |
| Títulos e valores mobiliários | - | 6.595 |
| Contas a receber | 210.734 | 117.189 |
| Imóveis a comercializar | 675.520 | 466.082 |
| Créditos diversos | 19.789 | 16.323 |
| Créditos com partes relacionadas | 17.309 | 79.573 |
| Investimentos | 7.108 | 6.264 |
| Imobilizado e Intangível | 1.186.510 | 1.047.473 |
| Propriedades para investimento | 3.305.479 | 3.168.116 |
| **Passivo** | **3.455.364** | **2.781.146** |
| **Circulante** | **1.078.153** | **429.941** |
| Fornecedores | 99.584 | 65.871 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 384.142 | 179.638 |
| Obrigações com parceiros em empreendimentos | 132.710 | 25.682 |
| Débitos diversos | 139.038 | 89.972 |
| Adiantamento de clientes e distratos a pagar | 175.294 | 32.153 |
| Dividendos a pagar | 144.361 | 35.500 |
| Débitos com partes relacionadas | 3.024 | 1.124 |
| | | |
| **Não Circulante** | **2.377.211** | **2.351.205** |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 1.183.044 | 1.026.708 |
| Obrigações com parceiros em empreendimentos | 140.921 | 474.242 |
| Impostos e contribuições diferidos | 733.091 | 648.356 |
| Débitos com partes relacionadas | 3.444 | 67.211 |
| Provisão para demandas judiciais | 11.206 | 4.052 |
| Adiantamento de clientes e distratos a pagar | 31.463 | 31.463 |
| Débitos diversos | 274.042 | 99.172 |
| **Patrimônio líquido** | **3.748.746** | **3.014.129** |
| Capital social | 1.860.183 | 1.436.138 |
| Opções outorgadas reconhecidas | 40.485 | 36.728 |
| Reservas de lucros | 1.880.035 | 1.570.381 |
| Ações em tesouraria | (20.012) | 0 |
| Ajuste de avaliação patrimonial | (11.945) | (29.118) |
| | | |
| Patrimônio líquido dos não controladores | 77.929 | 42.659 |
| | | |
| **Total do Patrimônio Líquido** | **3.826.675** | **3.056.788** |
| **Total Passivo + Patrimônio Líquido** | **7.282.039** | **5.837.934** |

| [R$ mil] | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| Lucro antes do IR e CSLL | 751.064 | 472.589 |
| Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa | (98.104) | (324.966) |
| Variação nos ativos e passivos circulantes e não circulantes | (161.620) | 54.321 |
| **Caixa das atividades operacionais** | **491.341** | **201.944** |
| Imposto s e Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos | (76.264) | (104.147) |
| Fluxo de caixa operacional líquido de impostos e juros | 415.077 | 97.797 |
| Fluxo de caixa de atividades de investimento | (558.671) | (357.140) |
| Fluxo de caixa de atividades de financiamento | 475.843 | 503.127 |
| Aumento (diminuição) da disponibilidade de caixa | **193.825** | **243.786** |

**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.

**Debentures:** 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.

**Para mais itens do Glossário clique aqui.**