

# Índice

## Dados da Empresa

5. Composição do Capital	1
--------------------------	---

## 2. Dfs Individuais

1. Balanço Patrimonial Ativo	2
------------------------------	---

2. Balanço Patrimonial Passivo	3
--------------------------------	---

3. Demonstração do Resultado	4
------------------------------	---

4. Demonstração do Resultado Abrangente	5
---	---

5. Demonstração do Fluxo de Caixa	6
-----------------------------------	---

### 8. Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido

Dmpl - 01/01/2019 À 31/12/2019	7
--------------------------------	---

Dmpl - 01/01/2018 À 31/12/2018	8
--------------------------------	---

9. Demonstração de Valor Adicionado	9
-------------------------------------	---

## 3. Dfs Consolidadas

1. Balanço Patrimonial Ativo	10
------------------------------	----

2. Balanço Patrimonial Passivo	11
--------------------------------	----

3. Demonstração do Resultado	12
------------------------------	----

4. Demonstração do Resultado Abrangente	13
---	----

5. Demonstração do Fluxo de Caixa	14
-----------------------------------	----

### 8. Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 À 31/12/2019	15
--	----

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2018 À 31/12/2018	16
--	----

9. Demonstração de Valor Adicionado	17
-------------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	18
---	----

Notas Explicativas	49
--------------------	----

## Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	92
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, Previsto em Regulamentação Específica da Cvm)	96
---	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	98
---	----

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	99
--	----

**Dados da Empresa / 5. Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2019</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	638.059.981
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>638.059.981</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	4.356.956	3.495.850
1.01	Ativo Circulante	523.096	247.831
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	182.396	32.477
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	182.396	32.477
1.01.02	Aplicações Financeiras	224.433	15.680
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	224.433	15.680
1.01.03	Contas a Receber	723	128.799
1.01.03.01	Clientes	723	128.799
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	115.544	70.875
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	17.997	0
1.01.08.03	Outros	97.547	70.875
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	41.909	22.719
1.01.08.03.02	Créditos com Partes Relacionadas	55.638	48.156
1.02	Ativo Não Circulante	3.833.860	3.248.019
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	210.264	230.377
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	36.970
1.02.01.04	Contas a Receber	62.027	58.145
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	141.639	134.413
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.598	849
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	6.598	849
1.02.02	Investimentos	3.612.772	3.002.786
1.02.02.01	Participações Societárias	3.466.384	2.979.020
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.466.384	2.979.020
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	146.388	23.766
1.02.03	Imobilizado	5.513	6.895
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.513	6.895
1.02.04	Intangível	5.311	7.961
1.02.04.01	Intangíveis	5.311	7.961

**Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	4.356.956	3.495.850
2.01	Passivo Circulante	978.875	495.614
2.01.02	Fornecedores	625	939
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	625	939
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	99.489	84.207
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	99.152	30.637
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	99.152	30.637
2.01.04.02	Debêntures	337	53.570
2.01.04.02.01	Debêntures	337	53.570
2.01.05	Outras Obrigações	878.761	410.468
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	826.157	332.409
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	826.157	332.409
2.01.05.02	Outros	52.604	78.059
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	35.500	76.207
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	17.104	1.852
2.02	Passivo Não Circulante	363.952	772.397
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	297.351	646.389
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	177.631	312.864
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	177.631	312.864
2.02.01.02	Debêntures	119.720	333.525
2.02.01.02.01	Debêntures	119.720	333.525
2.02.02	Outras Obrigações	66.601	125.909
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	66.311	83.204
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	66.311	83.204
2.02.02.02	Outros	290	42.705
2.02.02.02.03	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	38.227
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	290	4.478
2.02.04	Provisões	0	99
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	99
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	0	99
2.03	Patrimônio Líquido	3.014.129	2.227.839
2.03.01	Capital Social Realizado	1.436.138	916.463
2.03.01.01	Capital Social Realizado	1.436.138	916.463
2.03.02	Reservas de Capital	36.728	34.116
2.03.02.04	Opções Outorgadas	36.728	34.499
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-383
2.03.04	Reservas de Lucros	1.570.381	1.291.755
2.03.04.01	Reserva Legal	1.570.381	1.291.755
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-29.118	-14.495
2.03.06.02	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-29.118	-14.495

**Dfs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	341.659	186.474
3.04.01	Despesas com Vendas	-238	-187
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.057	-26.398
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.404	40.332
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	362.358	172.727
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	341.659	186.474
3.06	Resultado Financeiro	-19.428	-21.583
3.06.01	Receitas Financeiras	50.304	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-69.732	-21.583
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	322.231	164.891
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-13
3.08.01	Corrente	0	-13
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	322.231	164.878
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	322.231	164.878
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,59309	0,31330
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,57865	0,30800

**Dfs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	322.231	164.878
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-14.623	-808
4.02.01	Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	-12.038	-808
4.02.02	Ajuste de conversão de investidas no exterior	-2.585	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	307.608	164.070

**Dfs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-44.334	-188.920
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-58.669	-82.019
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	322.231	164.891
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens ativo imobilizado e intangível e direito de uso	4.973	3.808
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-362.358	-172.727
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	0	43.214
6.01.01.05	Amortização de custos de empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações com parceiros	35.821	16.577
6.01.01.07	Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	-49.800	-66.792
6.01.01.08	Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	-10.406	-56.004
6.01.01.09	Demais ajustes	870	-14.986
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.335	-106.901
6.01.02.01	Contas a receber	-352	-112.365
6.01.02.05	Demais ativos e passivos	14.687	5.464
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	102.194	159.866
6.02.01	Resgates e aplicações líquidas	-173.950	6.913
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimento	-122.887	-24.521
6.02.03	Aquisição de bens do ativo intangível	-674	-1.669
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-141.798	0
6.02.05	Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos	104.342	0
6.02.06	Partes relacionadas, líquidas	437.161	179.143
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	92.059	58.299
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos e debêntures	324.232	236.035
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	-688.218	-177.736
6.03.03	Dividendos pagos	-34.612	0
6.03.04	Integralização de capital	519.675	0
6.03.05	Custos com emissão de ações	-29.018	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	149.919	29.245
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.477	3.232
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	182.396	32.477

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2019 À 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	916.463	34.116	1.291.755	0	-14.495	2.227.839
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.463	34.116	1.291.755	0	-14.495	2.227.839
5.04	Transações de Capital com os Sócios	519.675	2.612	-42.017	-1.587	0	478.683
5.04.01	Aumentos de Capital	519.675	0	0	0	0	519.675
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	-29.018	0	0	-29.018
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.229	0	0	0	2.229
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	383	0	0	0	383
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.587	0	-1.587
5.04.08	Transações com Acionistas	0	0	-12.999	0	0	-12.999
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	322.231	-14.623	307.608
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	322.231	0	322.231
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-14.623	-14.623
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-2.585	-2.585
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-12.038	-12.038
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	320.644	-320.644	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.112	-16.112	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	299.772	-299.772	0	0
5.06.04	Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	0	0	4.760	-4.760	0	0
5.07	Saldos Finais	1.436.138	36.728	1.570.382	0	-29.118	3.014.130

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2018 À 31/12/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	915.254	31.660	1.188.255	0	-13.687	2.121.482
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	915.254	31.660	1.188.255	0	-13.687	2.121.482
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.209	2.456	0	-61.378	0	-57.713
5.04.01	Aumentos de Capital	1.209	0	0	0	0	1.209
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.425	0	0	0	2.425
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	31	0	0	0	31
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-61.378	0	-61.378
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	164.878	-808	164.070
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	164.878	0	164.878
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-808	-808
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-808	-808
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	103.500	-103.500	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.244	-8.244	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	-88.877	88.877	0	0
5.06.04	Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	0	0	184.133	-184.133	0	0
5.07	Saldos Finais	916.463	34.116	1.291.755	0	-14.495	2.227.839

**Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.01	Receitas	2.834	0
7.01.02	Outras Receitas	2.834	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-76.009	-8.752
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-76.009	-8.752
7.03	Valor Adicionado Bruto	-73.175	-8.752
7.04	Retenções	-4.973	-3.808
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.973	-3.808
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-78.148	-12.560
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	412.662	244.904
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	362.358	172.727
7.06.02	Receitas Financeiras	50.304	72.177
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	334.514	232.344
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	334.514	232.344
7.08.01	Pessoal	4.207	17.304
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.888	16.330
7.08.01.02	Benefícios	1.702	801
7.08.01.03	F.G.T.S.	617	173
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.186	544
7.08.02.01	Federais	1.072	475
7.08.02.03	Municipais	114	69
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.890	49.618
7.08.03.01	Juros	6.129	48.596
7.08.03.02	Aluguéis	761	1.022
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	322.231	164.878
7.08.04.02	Dividendos	0	61.378
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	322.231	103.500

**Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	5.837.934	4.815.061
1.01	Ativo Circulante	930.319	657.085
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	286.335	42.551
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	286.335	42.551
1.01.02	Aplicações Financeiras	250.769	193.046
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	250.769	193.046
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	250.769	193.046
1.01.03	Contas a Receber	170.936	273.119
1.01.04	Estoques	181.105	112.914
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	153.759	96.992
1.01.04.02	Estoques	27.346	15.922
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	41.174	35.455
1.01.08.03	Outros	41.174	35.455
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	41.174	35.455
1.02	Ativo Não Circulante	4.907.615	4.157.976
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	685.762	730.417
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.595	0
1.02.01.04	Contas a Receber	117.189	115.172
1.02.01.05	Estoques	466.082	465.944
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	466.082	465.944
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	79.573	139.041
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	16.323	10.260
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	16.323	10.260
1.02.02	Investimentos	3.174.380	2.588.743
1.02.02.01	Participações Societárias	6.264	642
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	6.264	642
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.168.116	2.588.101
1.02.03	Imobilizado	948.227	740.014
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	948.227	740.014
1.02.04	Intangível	99.246	98.802
1.02.04.01	Intangíveis	99.246	98.802

**Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	5.837.934	4.815.061
2.01	Passivo Circulante	429.940	680.169
2.01.02	Fornecedores	65.871	37.644
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	65.871	37.644
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	179.638	134.771
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	165.815	80.490
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	165.815	80.490
2.01.04.02	Debêntures	13.823	54.281
2.01.04.02.01	Debêntures	13.823	54.281
2.01.05	Outras Obrigações	184.431	507.754
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.124	2.834
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.124	2.834
2.01.05.02	Outros	183.307	504.920
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	35.500	76.207
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	89.972	65.113
2.01.05.02.06	Obrigações com parceiros em empreendimentos	25.682	274.148
2.01.05.02.08	Adiantamento de clientes	32.153	89.452
2.02	Passivo Não Circulante	2.351.206	1.867.644
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.026.709	1.057.934
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	304.746	458.261
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	304.746	458.261
2.02.01.02	Debêntures	721.963	599.673
2.02.01.02.01	Debêntures	721.963	599.673
2.02.02	Outras Obrigações	672.089	277.647
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	67.211	85.253
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	67.211	85.253
2.02.02.02	Outros	604.878	192.394
2.02.02.02.03	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	38.227
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	99.173	25.252
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	31.463	23.000
2.02.02.02.06	Obrigações com parceiros em empreendimentos	474.242	105.915
2.02.03	Tributos Diferidos	648.356	512.224
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	648.356	512.224
2.02.04	Provisões	4.052	19.839
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.052	19.839
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	4.052	19.839
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.056.788	2.267.248
2.03.01	Capital Social Realizado	1.436.138	916.463
2.03.02	Reservas de Capital	36.728	34.116
2.03.02.04	Opções Outorgadas	36.728	34.499
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-383
2.03.04	Reservas de Lucros	1.570.381	1.291.755
2.03.04.01	Reserva Legal	1.570.381	1.291.755
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-29.118	-14.495
2.03.06.02	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-29.118	-14.495
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	42.659	39.409

**Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	636.789	485.694
3.01.01	Receita com venda de Imóveis	256.040	115.901
3.01.02	Receita com Shoppings centers e locações comerciais	191.977	198.450
3.01.03	Receita com Hotéis e Restaurantes	188.772	171.343
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-326.386	-241.926
3.02.01	Com vendas de Imóveis	-121.623	-51.947
3.02.02	Com shoppings centers e locações comerciais	-64.710	-51.860
3.02.03	Com Hotéis e Restaurantes	-140.053	-138.119
3.03	Resultado Bruto	310.403	243.768
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	300.570	84.813
3.04.01	Despesas com Vendas	-28.349	-13.248
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-114.663	-114.651
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	443.942	215.949
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	6.614	9.744
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	437.328	206.205
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-360	-3.237
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	610.973	328.581
3.06	Resultado Financeiro	-138.384	-117.478
3.06.01	Receitas Financeiras	19.905	35.574
3.06.01.01	Receita Financeira	19.905	35.574
3.06.02	Despesas Financeiras	-158.289	-153.052
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-158.289	-153.052
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	472.589	211.103
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-145.911	-15.664
3.08.01	Corrente	-10.281	-6.712
3.08.02	Diferido	-135.630	-8.952
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	326.678	195.439
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	326.678	195.439
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	322.231	182.328
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.447	13.111
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,60128	0,37140
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,58664	0,36510

**Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	326.678	195.439
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-14.623	-808
4.02.01	Ajustes de Conversão	-2.585	0
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos disponíveis para Vendas	-12.038	-808
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	312.055	194.631
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	309.232	181.520
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.823	13.111

**Dfs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	97.797	-118.676
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	43.476	-35.646
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	472.589	211.103
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens ativo imobilizado e intangível e direito de uso	24.759	13.545
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	360	3.237
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	62.418	95.302
6.01.01.05	Amortização de custos de empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações com parceiros	42.513	19.448
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.281	-2.682
6.01.01.07	Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	-97.042	-135.028
6.01.01.08	Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	-9.704	-45.303
6.01.01.09	Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-437.328	-206.205
6.01.01.11	Juros sobre arrendamentos pagos	-824	0
6.01.01.12	Demais ajustes	-7.984	10.937
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	54.321	-83.030
6.01.02.01	Contas a receber	-27.805	-132.275
6.01.02.04	Adiantamento de clientes e distratos a pagar	10.576	14.839
6.01.02.05	Imóveis a comercializar	57.500	12.203
6.01.02.06	Demais ativos e passivos	14.050	22.203
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-357.140	303.466
6.02.01	Resgates e aplicações líquidas	-68.732	-106.803
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimento	-314.155	-130.426
6.02.03	Aquisição de bens do ativo intangível	-4.573	-4.657
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	-6.086	0
6.02.05	Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos	128.488	535.227
6.02.06	Partes relacionadas, líquidas	-92.082	10.125
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	503.127	-151.365
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos e debêntures	1.017.639	284.290
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	-1.053.608	-435.655
6.03.03	Dividendos pagos	-34.612	0
6.03.04	Integralização de capital	519.675	0
6.03.05	Recebimento por cessão de usufruto de ativo	112.213	0
6.03.06	Pagamento por cessão de usufruto de ativo	-953	0
6.03.08	Pagamento de arrendamentos (principal)	-13.229	0
6.03.09	Pagamento para parceiros em empreendimentos	-14.980	0
6.03.10	Custos com emissão de ações	-29.018	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	243.784	33.425
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	42.551	9.126
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	286.335	42.551

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 À 31/12/2019****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	916.463	34.116	1.291.755	0	-14.495	2.227.839	39.409	2.267.248
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.463	34.116	1.291.755	0	-14.495	2.227.839	39.409	2.267.248
5.04	Transações de Capital com os Sócios	519.675	2.612	-42.017	-1.587	0	478.683	427	479.110
5.04.01	Aumentos de Capital	519.675	0	0	0	0	519.675	427	520.102
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	0	-29.018	0	0	-29.018	0	-29.018
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.229	0	0	0	2.229	0	2.229
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	383	0	0	0	383	0	383
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.587	0	-1.587	0	-1.587
5.04.08	Transações com Acionistas	0	0	-12.999	0	0	-12.999	0	-12.999
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	322.231	-14.623	307.608	2.823	310.431
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	322.231	0	322.231	4.447	326.678
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-14.623	-14.623	-1.624	-16.247
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-2.585	-2.585	0	-2.585
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-12.038	-12.038	-1.624	-13.662
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	320.644	-320.644	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.112	-16.112	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	299.772	-299.772	0	0	0	0
5.06.04	Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	0	0	4.760	-4.760	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.436.138	36.728	1.570.382	0	-29.118	3.014.130	42.659	3.056.789

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2018 À 31/12/2018****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	915.254	31.660	1.188.255	0	-13.687	2.121.482	26.298	2.147.780
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	915.254	31.660	1.188.255	0	-13.687	2.121.482	26.298	2.147.780
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.209	2.456	0	-61.378	0	-57.713	0	-57.713
5.04.01	Aumentos de Capital	1.209	0	0	0	0	1.209	0	1.209
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.425	0	0	0	2.425	0	2.425
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	31	0	0	0	31	0	31
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-61.378	0	-61.378	0	-61.378
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	164.878	-808	164.070	13.111	177.181
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	164.878	0	164.878	13.111	177.989
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-808	-808	0	-808
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-808	-808	0	-808
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	103.500	-103.500	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.244	-8.244	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	-88.877	88.877	0	0	0	0
5.06.04	Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	0	0	184.133	-184.133	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	916.463	34.116	1.291.755	0	-14.495	2.227.839	39.409	2.267.248

**Dfs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.01	Receitas	1.142.836	752.794
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	703.906	540.154
7.01.02	Outras Receitas	438.930	212.640
7.01.02.01	Outras Receitas	3.085	0
7.01.02.02	Variação de valor justo de propriedades para investimentos	437.328	206.205
7.01.02.03	Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	-1.483	6.435
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-422.096	-316.497
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-251.587	-173.252
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-170.509	-134.848
7.02.04	Outros	0	-8.397
7.03	Valor Adicionado Bruto	720.740	436.297
7.04	Retenções	-24.759	-13.545
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-24.759	-13.545
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	695.981	422.752
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.215	67.531
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-360	-3.237
7.06.02	Receitas Financeiras	52.575	70.768
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	748.196	490.283
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	748.196	490.283
7.08.01	Pessoal	112.536	113.806
7.08.01.01	Remuneração Direta	97.099	96.023
7.08.01.02	Benefícios	10.161	12.497
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.276	5.286
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	213.923	69.274
7.08.02.01	Federais	192.233	52.599
7.08.02.02	Estaduais	13.134	10.069
7.08.02.03	Municipais	8.556	6.606
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	95.059	111.764
7.08.03.01	Juros	81.030	104.675
7.08.03.02	Aluguéis	14.029	7.089
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	326.678	195.439
7.08.04.02	Dividendos	1.587	61.378
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	320.644	120.950
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.447	13.111

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

# RESULTADOS DO ANO DE 2019

São Paulo, 13 de fevereiro de 2020 – A JHSF Participações S.A. (JHSF3) apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre (4T19) e o consolidado do ano de 2019. Todas as informações a seguir relativas ao 4T19 e 2019, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$), com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nesse *release* não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam das Demonstrações Financeiras (DFs). 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 dos resultados de 2019 com os de 2018, os resultados do segmento de Renda Recorrente (Shoppings) relativos a 2018 foram ajustados na mesma base de participação, levando em consideração as vendas de participações minoritárias ocorridas em outubro de 2018.

### Destaques do Resultado de 2019

- **Resultados Consolidados:** Resultado Bruto **+43,9%**, Resultado Operacional **+104,0%** e Resultado Líquido **+508,5%**;
- **Incorporação:** Vendas **+189,2%**, Receita Líquida **+120,5%** e EBITDA Ajustado **+82,0%**;
- **Renda Recorrente:** Vendas Lojistas **+16,1%**; Receita Líquida **+13,7%** e EBITDA Ajustado **+24,0%**;
- **Hotéis e Restaurantes:** Resultado Bruto **+46,6%** e EBITDA Ajustado **+50,5%**;
- **Aeroporto Executivo:** inauguração em 16 de dezembro de 2019, cerca de **50%** locado e *pipeline* comercial **200%** superior a capacidade atual;
- **Estrutura de Capital:** Conclusão de *Follow On* e queda da Dívida Líquida em **55,3%** aliado a alongamento do prazo e redução do custo.

## Teleconferência de Resultados 2019

### 14 de fevereiro de 2020

#### Em Português

15:00 (horário de Brasília)  
13:00 (horário de Nova York)  
Tel.: +55 (11) 2188-0155  
Código: JHSF

#### Em Inglês (tradução simultânea)

13:00 (horário de Nova York)  
15:00 (horário de Brasília)  
Tel.: +1 (646) 843-6054  
Código: JHSF

#### 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)

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Resultado Consolidado

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>207,4</b>	<b>144,2</b>	<b>43,8%</b>	<b>703,9</b>	<b>509,6</b>	<b>38,1%</b>
Impostos sobre a Receita	(20,7)	(15,8)	30,6%	(67,1)	(53,4)	25,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>186,7</b>	<b>128,4</b>	<b>45,4%</b>	<b>636,8</b>	<b>456,1</b>	<b>39,6%</b>
CPSV	(87,9)	(66,3)	32,7%	(326,4)	(240,5)	35,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>98,8</b>	<b>62,1</b>	<b>59,0%</b>	<b>310,4</b>	<b>215,7</b>	<b>43,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>52,9%</b>	<b>48,4%</b>	<b>4,5 p.p.</b>	<b>48,7%</b>	<b>47,3%</b>	<b>1,5 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(49,4)</b>	<b>(45,4)</b>	<b>8,7%</b>	<b>(136,7)</b>	<b>(122,4)</b>	<b>11,7%</b>
Despesas com Vendas	(13,5)	(4,5)	199,3%	(28,3)	(13,3)	112,9%
Despesas Administrativas	(32,2)	(48,8)	-34,0%	(114,7)	(115,2)	-0,5%
Outros Resultado Operacionais	(3,6)	7,9	-145,4%	6,3	6,2	0,6%
<b>PPIs</b>	<b>254,0</b>	<b>174,5</b>	<b>45,6%</b>	<b>437,3</b>	<b>206,2</b>	<b>112,1%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>303,4</b>	<b>191,2</b>	<b>58,7%</b>	<b>611,0</b>	<b>299,5</b>	<b>104,0%</b>
Depreciação e Amortização	8,8	6,0	47,0%	32,7	20,0	63,1%
<b>EBITDA</b>	<b>312,2</b>	<b>197,2</b>	<b>58,3%</b>	<b>643,7</b>	<b>319,5</b>	<b>101,5%</b>
PPI	(254,0)	(174,5)	45,6%	(437,3)	(206,2)	112,1%
Eventos não recorrentes	18,3	14,6	25,5%	20,5	28,2	27,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>76,5</b>	<b>37,3</b>	<b>105,3%</b>	<b>226,9</b>	<b>141,6</b>	<b>60,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>41,0%</b>	<b>29,0%</b>	<b>11,9 p.p.</b>	<b>35,6%</b>	<b>31,0%</b>	<b>4,6 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(18,6)	(30,3)	-38,7%	(138,4)	(117,5)	17,8%
Imposto de Renda e CSLL	(73,8)	(89,9)	-17,9%	(145,9)	(128,3)	13,7%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>211,0</b>	<b>70,9</b>	<b>197,4%</b>	<b>326,7</b>	<b>53,7</b>	<b>508,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>113,0%</b>	<b>55,2%</b>	<b>57,7 p.p.</b>	<b>51,3%</b>	<b>11,8%</b>	<b>39,5 p.p.</b>

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Resultado por Negócio

Resultado 4T19 (R\$ milhões)	Incorporação	Renda Recorrente	Hotéis e Restaurantes	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>78,5</b>	<b>68,0</b>	<b>60,3</b>	<b>0,6</b>	-	<b>207,4</b>
Impostos sobre a Receita	(3,1)	(10,9)	(6,6)	(0,0)	-	(20,7)
<b>Receita Líquida</b>	<b>75,4</b>	<b>57,1</b>	<b>53,7</b>	<b>0,5</b>	-	<b>186,7</b>
CPSV	(29,0)	(19,9)	(38,1)	(0,9)	-	(87,9)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>46,4</b>	<b>37,2</b>	<b>15,6</b>	<b>(0,3)</b>	-	<b>98,8</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>61,5%</b>	<b>65,2%</b>	<b>29,1%</b>	<b>-65,4%</b>	-	<b>52,9%</b>
Despesas Operacionais	(13,8)	(16,2)	(9,7)	(2,0)	(7,6)	(49,4)
Despesas com Vendas	(6,6)	(6,8)	0,0	(0,2)	-	(13,5)
Despesas Administrativas	(5,8)	(10,6)	(8,3)	(2,1)	(5,5)	(32,2)
Outros Resultados Operacionais	(1,4)	1,2	(1,4)	0,3	(2,2)	(3,6)
Apreciação das PPIs	-	254,0	-	-	-	254,0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>32,6</b>	<b>275,0</b>	<b>5,9</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(7,6)</b>	<b>303,4</b>
Depreciação e Amortização	0,1	5,1	3,4	0,1	0,0	8,8
<b>EBITDA</b>	<b>32,7</b>	<b>280,1</b>	<b>9,3</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(7,6)</b>	<b>312,2</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	6,1	5,2	1,8	-	5,2	18,3
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>38,7</b>	<b>31,4</b>	<b>11,1</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>76,5</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>51,4%</b>	<b>55,0%</b>	<b>20,7%</b>	-	-	<b>41,0%</b>
Resultado Financeiro Líquido						(18,6)
Imposto de Renda e CSLL						(73,8)
<b>Resultado Líquido</b>						<b>211,0</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>						<b>113,0%</b>

Resultado 2019 (R\$ milhões)	Incorporação	Renda Recorrente	Hotéis e Restaurantes	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>265,6</b>	<b>225,0</b>	<b>212,7</b>	<b>0,6</b>	-	<b>703,9</b>
Impostos sobre a Receita	(10,1)	(33,0)	(24,0)	(0,0)	-	(67,1)
<b>Receita Líquida</b>	<b>255,5</b>	<b>192,0</b>	<b>188,8</b>	<b>0,5</b>	-	<b>636,8</b>
CPSV	(120,8)	(64,7)	(140,1)	(0,9)	-	(326,4)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>134,8</b>	<b>127,3</b>	<b>48,7</b>	<b>(0,3)</b>	-	<b>310,4</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>52,7%</b>	<b>66,3%</b>	<b>25,8%</b>	<b>-65,4%</b>	-	<b>48,8%</b>
Despesas Operacionais	(30,7)	(44,2)	(34,2)	(2,0)	(25,6)	(136,7)
Despesas com Vendas	(15,8)	(12,3)	-	(0,2)	-	(28,3)
Despesas Administrativas	(14,9)	(30,7)	(32,9)	(2,1)	(34,0)	(114,7)
Outros Resultados Operacionais	(0,0)	(1,2)	(1,3)	0,3	8,4	6,3
Apreciação das PPIs	-	437,3	-	-	-	437,3
<b>Resultado Operacional</b>	<b>104,1</b>	<b>520,5</b>	<b>14,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>(25,6)</b>	<b>611,0</b>
Depreciação e Amortização	0,2	13,3	12,9	0,1	6,2	32,7
<b>EBITDA</b>	<b>104,3</b>	<b>533,8</b>	<b>27,4</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(19,4)</b>	<b>643,7</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	7,6	10,4	1,8	-	0,6	20,5
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>111,9</b>	<b>106,9</b>	<b>29,2</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>226,9</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>43,8%</b>	<b>55,7%</b>	<b>15,5%</b>	<b>-426,3%</b>	-	<b>35,6%</b>
Resultado Financeiro Líquido						(138,4)
Imposto de Renda e CSLL						(145,9)
<b>Resultado Líquido</b>						<b>326,7</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>						<b>51,3%</b>

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Resultado Incorporação

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação					
	4T19	4T18	Var.	2019	2018	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>78,5</b>	<b>33,6</b>	<b>133,7%</b>	<b>265,6</b>	<b>120,4</b>	<b>120,6%</b>
Impostos sobre a Receita	(3,1)	(1,3)	141,1%	(10,1)	(4,5)	123,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>75,4</b>	<b>32,3</b>	<b>133,4%</b>	<b>255,5</b>	<b>115,9</b>	<b>120,5%</b>
CPSV	(29,0)	(18,3)	58,7%	(120,8)	(51,9)	132,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>46,4</b>	<b>14,0</b>	<b>231,1%</b>	<b>134,8</b>	<b>64,0</b>	<b>110,4%</b>
<b>Margem (% Rec. Líquida)</b>	<b>61,5%</b>	<b>43,4%</b>	<b>18,1 p.p.</b>	<b>52,7%</b>	<b>55,3%</b>	<b>-2,5 p.p.</b>
Despesas Operacionais	(13,8)	(2,8)	390,5%	(30,7)	(5,0)	517,0%
Despesas com Vendas	(6,6)	(2,7)	147,2%	(15,8)	(9,4)	68,2%
Despesas Administrativas	(5,8)	(1,8)	212,7%	(14,9)	(6,3)	137,2%
Outros Resultados Operacionais	(1,4)	1,7	-185,2%	(0,0)	10,7	-100,0%
Apreciação das PPIs	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>32,6</b>	<b>11,2</b>	<b>191,0%</b>	<b>104,1</b>	<b>59,0</b>	<b>76,4%</b>
Depreciação e Amortização	0,1	0,3	-64,8%	0,2	0,5	-56,3%
<b>EBITDA</b>	<b>32,7</b>	<b>11,5</b>	<b>184,8%</b>	<b>104,3</b>	<b>59,5</b>	<b>75,2%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	6,1	-	-	7,6	2,0	283,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>38,7</b>	<b>11,5</b>	<b>237,8%</b>	<b>111,9</b>	<b>61,5</b>	<b>82,0%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (% Rec. Líquida)</b>	<b>51,4%</b>	<b>35,5%</b>	<b>15,9 p.p.</b>	<b>43,8%</b>	<b>53,1%</b>	<b>-9,3 p.p.</b>

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Resultado Renda Recorrente

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + E-commerce			TOTAL		
	4T19	4T18	Var.	4T19	4T18	Var.	4T19	4T18	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>51,6</b>	<b>48,0</b>	<b>7,6%</b>	<b>16,4</b>	<b>10,5</b>	<b>56,1%</b>	<b>68,0</b>	<b>58,5</b>	<b>16,3%</b>
Impostos sobre a Receita	(6,3)	(5,8)	9,1%	(4,7)	(3,0)	54,8%	(10,9)	(8,8)	24,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>45,4</b>	<b>42,2</b>	<b>7,4%</b>	<b>11,7</b>	<b>7,5</b>	<b>56,7%</b>	<b>57,1</b>	<b>49,7</b>	<b>14,9%</b>
CPSV	(13,7)	(11,4)	19,9%	(6,2)	(1,7)	264,8%	(19,9)	(13,1)	51,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>31,7</b>	<b>30,8</b>	<b>2,8%</b>	<b>5,5</b>	<b>5,8</b>	<b>-4,3%</b>	<b>37,2</b>	<b>36,6</b>	<b>1,7%</b>
<b>Margem (% Rec. Líquida)</b>	<b>69,9%</b>	<b>73,0%</b>	<b>-3,1 p.p.</b>	<b>47,2%</b>	<b>77,3%</b>	<b>-30,1 p.p.</b>	<b>65,2%</b>	<b>73,7%</b>	<b>-8,4 p.p.</b>
Despesas Operacionais	(8,4)	(10,7)	-21,7%	(7,8)	(4,8)	62,3%	(16,2)	(15,5)	4,2%
Despesas com Vendas	(5,1)	(1,0)	411,6%	(1,7)	(0,6)	192,1%	(6,8)	(1,6)	329,8%
Despesas Administrativas	(3,6)	(6,9)	-47,7%	(7,0)	(3,9)	76,7%	(10,6)	(10,9)	-2,5%
Outros Resultados Operacionais	0,3	(2,8)	-109,4%	0,9	(0,3)	-464,8%	1,2	(3,1)	-138,5%
Apreciação das PPIs	254,0	174,5	45,6%	-	-	-	254,0	174,5	45,6%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>277,2</b>	<b>194,6</b>	<b>42,5%</b>	<b>(2,2)</b>	<b>1,0</b>	<b>-321,3%</b>	<b>275,0</b>	<b>195,6</b>	<b>40,6%</b>
Depreciação e Amortização	4,9	2,9	69,1%	0,2	0,1	156,5%	5,1	3,0	71,4%
<b>EBITDA</b>	<b>282,2</b>	<b>197,5</b>	<b>42,9%</b>	<b>(2,0)</b>	<b>1,1</b>	<b>-285,9%</b>	<b>280,1</b>	<b>198,6</b>	<b>41,1%</b>
Provisões	2,6	-	-	-	-	-	2,6	-	-
Receitas/Despesas não recorrentes	1,0	5,2	-	1,6	-	-	2,6	5,2	-50,2%
PPI	(254,0)	(174,5)	-	-	-	-	(254,0)	(174,5)	45,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>31,9</b>	<b>28,2</b>	<b>13,0%</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,1</b>	<b>-143,3%</b>	<b>31,4</b>	<b>29,3</b>	<b>7,2%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (% Rec. Líquida)</b>	<b>70,3%</b>	<b>66,8%</b>	<b>3,5 p.p.</b>	<b>-4,0%</b>	<b>14,5%</b>	<b>-18,5 p.p.</b>	<b>55,0%</b>	<b>58,9%</b>	<b>-3,9 p.p.</b>

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + E-commerce			TOTAL		
	2019	2018	Var.	2019	2018	Var.	2019	2018	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>188,7</b>	<b>175,9</b>	<b>7,3%</b>	<b>36,3</b>	<b>23,0</b>	<b>58,1%</b>	<b>225,0</b>	<b>198,8</b>	<b>13,2%</b>
Impostos sobre a Receita	(22,9)	(23,5)	-2,5%	(10,1)	(6,5)	55,0%	(33,0)	(30,0)	10,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>165,8</b>	<b>152,4</b>	<b>8,8%</b>	<b>26,2</b>	<b>16,5</b>	<b>59,4%</b>	<b>192,0</b>	<b>168,8</b>	<b>13,7%</b>
CPSV	(51,4)	(42,3)	21,4%	(13,3)	(8,1)	64,3%	(64,7)	(50,4)	28,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>114,4</b>	<b>110,0</b>	<b>3,9%</b>	<b>12,9</b>	<b>8,4</b>	<b>54,6%</b>	<b>127,3</b>	<b>118,4</b>	<b>7,5%</b>
<b>Margem (% Rec. Líquida)</b>	<b>69,0%</b>	<b>72,2%</b>	<b>-3,2 p.p.</b>	<b>49,3%</b>	<b>50,8%</b>	<b>-1,5 p.p.</b>	<b>66,3%</b>	<b>70,1%</b>	<b>-3,8 p.p.</b>
Despesas Operacionais	(22,4)	(35,9)	-37,7%	(21,8)	(15,0)	45,0%	(44,2)	(51,1)	-13,5%
Despesas com Vendas	(7,7)	(2,4)	221,8%	(4,6)	(1,1)	317,9%	(12,3)	(3,6)	245,6%
Despesas Administrativas	(12,9)	(22,4)	-42,6%	(17,9)	(12,5)	42,6%	(30,7)	(34,9)	-12,0%
Outros Resultados Operacionais	(1,8)	(11,2)	-83,8%	0,6	(1,4)	-145,8%	(1,2)	(12,6)	-90,8%
Apreciação das PPIs	437,3	206,3	112,0%	-	-	-	437,3	206,3	112,0%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>529,3</b>	<b>280,4</b>	<b>88,8%</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>33,0%</b>	<b>520,5</b>	<b>273,6</b>	<b>90,2%</b>
Depreciação e Amortização	12,6	8,0	57,7%	0,7	0,3	128,9%	13,3	8,2	62,2%
<b>EBITDA</b>	<b>541,9</b>	<b>288,4</b>	<b>87,9%</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>28,6%</b>	<b>533,8</b>	<b>281,8</b>	<b>89,4%</b>
Provisões	4,7	8,4	-	-	-	-	4,7	8,4	-43,2%
Receitas/Despesas não recorrentes	2,4	2,2	-	3,3	-	-	5,7	2,2	158,5%
PPI	(437,3)	(206,2)	-	-	-	-	(437,3)	(206,2)	112,1%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>111,7</b>	<b>92,7</b>	<b>20,5%</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>-23,3%</b>	<b>106,9</b>	<b>86,2</b>	<b>24,0%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (% Rec. Líquida)</b>	<b>67,4%</b>	<b>60,9%</b>	<b>6,6 p.p.</b>	<b>-18,6%</b>	<b>-38,7%</b>	<b>20,1 p.p.</b>	<b>55,7%</b>	<b>51,0%</b>	<b>4,6 p.p.</b>

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Resultado Hotéis e Restaurantes

Resultado (R\$ milhões)	Hotéis e Restaurantes					
	4T19	4T18	Var.	2019	2018	Var
<b>Receita Bruta</b>	<b>60,3</b>	<b>52,2</b>	<b>15,6%</b>	<b>212,7</b>	<b>190,3</b>	<b>11,8%</b>
Impostos sobre a Receita	(6,6)	(5,8)	14,4%	(24,0)	(18,9)	26,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>53,7</b>	<b>46,4</b>	<b>15,8%</b>	<b>188,8</b>	<b>171,3</b>	<b>10,2%</b>
CPSV	(38,1)	(34,9)	9,2%	(140,1)	(138,1)	1,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>15,6</b>	<b>11,5</b>	<b>35,7%</b>	<b>48,7</b>	<b>33,2</b>	<b>46,6%</b>
<b>Margem (% Rec. Líquida)</b>	<b>29,1%</b>	<b>24,8%</b>	<b>4,3 p.p.</b>	<b>25,8%</b>	<b>19,4%</b>	<b>6,4 p.p.</b>
Despesas Operacionais	(9,7)	(5,1)	91,4%	(34,2)	(22,9)	49,6%
Despesas com Vendas	-	-	-	-	-	-
Despesas Administrativas	(8,3)	(4,5)	86,1%	(32,9)	(23,2)	41,9%
Outros Resultados Operacionais	(1,4)	(0,6)	128,4%	(1,3)	0,4	-407,3%
Apreciação das PPIs	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>5,9</b>	<b>6,4</b>	<b>-8,5%</b>	<b>14,5</b>	<b>10,4</b>	<b>40,1%</b>
Depreciação e Amortização	3,4	1,4	139,4%	12,9	6,3	103,8%
<b>EBITDA</b>	<b>9,3</b>	<b>7,8</b>	<b>18,5%</b>	<b>27,4</b>	<b>16,7</b>	<b>64,2%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	1,8	1,5	20,0%	1,8	2,7	-33,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>11,1</b>	<b>9,3</b>	<b>18,8%</b>	<b>29,2</b>	<b>19,4</b>	<b>50,5%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (% Rec. Líquida)</b>	<b>20,7%</b>	<b>20,2%</b>	<b>0,5 p.p.</b>	<b>15,5%</b>	<b>11,3%</b>	<b>4,1 p.p.</b>

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Comentários da Administração <sup>1</sup>

#### Estratégia da Companhia

A Administração da Companhia está focada em desenvolver e gerir Negócios Únicos para Clientes Especiais, focados na excelência e qualidade, comprometidos com inovação e modernidade.

Acreditamos que, aliado à busca pela excelência na produtividade e eficiência operacional, executamos a gestão financeira de forma disciplinada, visando altas taxas de retorno sobre o capital investido e objetivando a melhoria do fluxo de caixa, a otimização dos investimentos e a preservação da liquidez. Visamos atingir e manter adequado grau de alavancagem, preservando a flexibilidade financeira para que o fluxo de caixa operacional seja utilizado no financiamento do ciclo de expansão dos negócios e na manutenção da distribuição de dividendos.

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

#### Apresentação dos Negócios

A **JHSF – Negócios Únicos para Clientes Especiais**, é líder em negócios voltados para atender o público de alta renda no Brasil, com atividades em desenvolvimento e administração de projetos multiproduto únicos, inovadores e com alta percepção de valor por parte dos clientes, nos setores de (i) Incorporação, (ii) Renda Recorrente, (iii) Hospitalidade e Gastronomia, e (iv) Aeroporto Executivo.

Nossas principais marcas, JHSF, Fazenda Boa Vista, Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Fasano, são referência no mercado de luxo.

Buscamos desenvolver projetos em segmentos em que nos diferenciamos, servindo, com qualidade e excelência, os desejos de nosso público alvo.

#### Incorporação

Dadas as condições mercadológicas atuais, adequadas ao desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, a Administração da Companhia intensificou trabalhos preparatórios, internos e externos, visando a retomada de lançamentos imobiliários. Esses projetos serão no atual *land bank*, trazendo agilidade de implantação e de forma sinérgica a outros empreendimentos já entregues pela JHSF.

Em setembro lançamos o **Fasano Cidade Jardim**, localizado na Cidade de São Paulo. O empreendimento, inédito no mercado brasileiro, reúne o **Hotel Fasano Cidade Jardim**, o **Fasano Private Residences**, o **Fasano Residence Club** e o **Fasano Club**. Será conectado ao **Shopping Cidade Jardim** e contará com exclusivos serviços de hospitalidade, **Private Fashion Concierge**, além de modernos conceitos presentes nos mais desejados empreendimentos imobiliários atualmente desenvolvidos internacionalmente.

Em dezembro, houve o pré-lançamento do **Boa Vista Village**, uma extensão do complexo **Boa Vista** do qual já faz parte a **Fazenda Boa Vista**. O **Boa Vista Village**, foi concebido dentro dos mesmos princípios e padrões da **Fazenda Boa Vista**, contará com paisagismo de Maria João Dorey e projetos de arquitetura desenvolvidos pelos renomados Sig Bergamin e Pablo Slemenson, seguindo modernos conceitos de empreendimentos de campo de alta qualidade, segmento que a JHSF3 é líder de Mercado no Brasil. O primeiro projeto lançado no complexo foi o **Surf Lodge & Residences**.

Essa decisão, amparada pela sensível melhora do mercado imobiliário, destacadamente pelo aumento da demanda, fruto dos crescentes índices de confiança dos clientes e suportado por níveis historicamente baixos de taxas de juros reais, possibilitará a

---

<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. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou estimados pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia.

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Companhia incorporar projetos em terrenos que já fazem parte dos ativos da JHSF, iniciando assim novo ciclo de geração de caixa e criação de valor.

### Renda Recorrente

Somos desenvolvedores e operadores de shopping centers desde 1999 e focamos nossos projetos em nichos. Essa unidade geradora de resultados compreende (i) a unidade de negócios **Shoppings**: que consolida as operações de shopping centers<sup>2</sup>, serviços para shoppings (administração, estacionamentos e fornecimento de energia e telecomunicações); (ii) **Cidade Jardim Fashion** (e-commerce); e (iii) o **Varejo**: operação de marcas internacionais de alto luxo.

O crescimento da Renda Recorrente é baseado em expansões de ABL em projetos consolidados, CFO e SCJ, a serem desenvolvidos em áreas que já fazem parte do *land bank* da Companhia, com CAPEX incremental reduzido e baixo risco de execução por já estarem ancorados em empreendimentos maduros, e lançamento de novo modelo de centro comercial, **Cidade Jardim Shops**, no bairro Jardins, São Paulo, com cerca de 6.000 m<sup>2</sup> de ABL total. Adicionalmente, a Companhia trabalha em um novo projeto na Avenida Faria Lima, no bairro do Itaim em São Paulo, com cerca de 15.500 m<sup>2</sup> de ABL.

### Hotéis e Restaurantes

Operação de hotéis e restaurantes administrados sob a bandeira "**Fasano**". São 7 hotéis em operação (São Paulo, Rio de Janeiro, Fazenda Boa Vista, Punta del Este, Angra dos Reis, Belo Horizonte e Salvador), além de 27 restaurantes e bares em 7 cidades (São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Angra dos Reis, Punta del Este, Belo Horizonte e Salvador).

O potencial de crescimento dessa divisão, no curto prazo, virá de 3 novos hotéis no Brasil (Trancoso e São Paulo, Itaim e Cidade Jardim), onde também desenvolveremos atividades de novos restaurantes. No médio e longo prazo, temos intenção de crescer nossas operações nos Estados Unidos e na Europa.

Recentemente, expandimos nossas operações para os Estados Unidos. Lançamos em Nova Iorque o **Fasano Fifth Avenue**, empreendimento inédito com apartamentos privados *Private Residences* e *Club Residences* (multi-propriedade), e o Restaurante **Fasano New York** na Park Avenue. O início das atividades está previsto para o primeiro semestre de 2020, sujeita a obtenção de licenças costumeiras para esse tipo de operação.

### Aeroporto Executivo

O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo ("SPCAE") que inaugurou sua primeira fase em 16 de dezembro de 2019, é o primeiro aeroporto executivo do Brasil, pensado há cerca de 10 anos, quando foi identificada uma oportunidade para contribuir para a melhoria da infraestrutura e serviços da aviação executiva. Com estrutura e atendimento diferenciados da atual oferta no Brasil, o SPCAE conta com pista de 2.470 metros de extensão, 6.000 m<sup>2</sup> de hangar e 21.600 m<sup>2</sup> de pátios. A Companhia trabalha nesse momento na internacionalização do SPCAE, de forma a tornar o SPCAE o portão de entrada de passageiros e investimentos no Brasil.

O modelo de negócios que adotamos é similar a soluções implantadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Paris, que, após desenvolverem aeroportos dedicados exclusivamente a aviação de negócios, contornaram o gargalo de capacidade dos aeroportos comerciais, mesma dificuldade verificada nos dois principais aeroportos da região Metropolitana de São Paulo.

## Mercado de Capitais

Desde de seu IPO em 2007, as ações da JHSF Participações S.A (JHSF3) são negociadas no Novo Mercado da B3.

JHSF3	31.12.2019	31.12.2018	Var %
Ações em circulação EOP (milhões)	638	526	21,2%
Preço de encerramento (R\$)	7,13	1,92	271,4%
Valor de mercado no encerramento (R\$ milhões)	4.549	1.011	350,1%
Volume médio negociado (R\$ mil)	30.514	2.235	1265,3%
Média do número de negócios diários	6.238	980	536,5%

<sup>2</sup> Shopping Cidade Jardim ("SCJ"), Shopping Bela Vista ("SBV"), Shopping Ponta Negra ("SPN") e Catarina Fashion Outlet ("CFO").

## **Relatório da Administração/comentário do Desempenho Administração**

### **Conselho de Administração**

José Auriemo Neto – Presidente  
Luiz Gonzaga de Mello Belluzo – Conselheiro Independente  
Oswaldo Roberto Nieto – Conselheiro Independente  
Richard Barczinski – Conselheiro Independente  
Ariovaldo dos Santos – Conselheiro Independente  
Eduardo Silveira Camara – Conselheiro  
Thiago Alonso de Oliveira – Conselheiro

### **Diretoria Estatutária**

Thiago Alonso de Oliveira – Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores  
Wilmar Silva Rodriguez – Vice-Presidente  
João Alves Meira Neto – Diretor Jurídico  
Karine Monteiro de Oliveira – Diretora de Gente e Gestão

### **Comitê de Auditoria Estatutário**

Ademir José Scarpin – Membro Efetivo  
Ariovaldo dos Santos – Membro Efetivo  
Oswaldo Roberto Nieto – Membro Efetivo

As demonstrações financeiras foram analisadas e aprovadas para divulgação pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 13 de fevereiro de 2020. O Comitê de Auditoria Estatutário analisou as demonstrações financeiras em reunião realizada em 10 de fevereiro de 2020.

Estão disponíveis na sede da Companhia e no site [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br) os comentários sobre o desempenho consolidado dos negócios da Companhia.

### **Auditoria**

Em atendimento à Instrução CVM 381/03, informamos que os pagamentos realizados pela JHSF e empresas controladas à Ernst & Young Auditores Independentes S.S., em contratos iniciados após a definição da contratação para serem os auditores independentes da Companhia, se referem exclusivamente aos serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras anuais e de revisão das informações trimestrais.

### **Arbitragem**

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante no Estatuto Social.

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Comentários sobre as Informações Consolidadas do 4T19 e de 2019

#### Receita Bruta e Receita Líquida

Receita (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>207,4</b>	<b>144,2</b>	43,8%	<b>703,9</b>	<b>509,5</b>	38,1%
Incorporação	78,5	33,6	133,7%	265,6	120,4	120,6%
Renda Recorrente	68,0	58,5	16,3%	225,0	198,8	13,2%
Hotéis e Restaurantes	60,3	52,2	15,6%	212,7	190,3	11,8%
Aeroporto Executivo	0,6	-	-	0,6	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>186,7</b>	<b>128,4</b>	45,4%	<b>636,8</b>	<b>456,0</b>	39,6%
Incorporação	75,4	32,3	133,4%	255,5	115,9	120,5%
Renda Recorrente	57,1	49,7	14,9%	192,0	168,8	13,7%
Hotéis e Restaurantes	53,7	46,4	15,8%	188,8	171,3	10,2%
Aeroporto Executivo	0,5	-	-	0,5	-	-

A Receita Bruta e Líquida Consolidada apresentou evolução nas comparações trimestrais e acumuladas.

Na **Incorporação**, o aumento da Receita ocorreu devido ao crescimento das vendas no empreendimento **Fazenda Boa Vista (+192,3% versus 4T18 e +84,1% em 2019 versus 2018)**. Importante ressaltar, que as vendas dos lançamentos dos dois novos empreendimentos, **Fasano Cidade Jardim** (lançado em setembro) e **Village Boa Vista** (lançado em dezembro), são contabilizadas no método *Percentage of Completion* "PoC", de acordo com o custo incorrido do projeto. Com isso, em 2019, o saldo da Receita "a Performar" é de R\$ 102 milhões.

Na **Renda Recorrente**, na mesma base de comparação com 2018, houve crescimento de Receita Bruta, decorrente do crescimento das vendas dos lojistas (+15,6% no 4T19 e +16,1% em 2019) e aumento da taxa de ocupação (+2,3 p.p. no 4T19 e +2,0p.p. em 2019).

Em **Hotéis e Restaurantes**, o crescimento foi impulsionado pela abertura de 3 hotéis ao longo de 2018 (Angra dos Reis, Salvador e Belo Horizonte) e 2 operações de Restaurantes (Marea e Gero Panini), além de maior diária média e número de *couverts* vendidos.

Por fim, inauguramos em 16 de dezembro de 2019 o **Aeroporto Executivo**. Assim, com menos de 15 dias de operação em 2019, a contribuição ao resultado ainda não é significativa como nos demais negócios.

#### Custo dos Produtos e Serviços Vendidos

CPSV (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>CPSV Consolidado</b>	<b>(87,8)</b>	<b>(66,3)</b>	32,7%	<b>(326,4)</b>	<b>(240,5)</b>	35,8%
Incorporação	(29,0)	(18,3)	58,7%	(120,8)	(51,9)	132,5%
Renda Recorrente	(19,9)	(13,1)	51,7%	(64,7)	(50,4)	28,3%
Hotéis e Restaurantes	(38,1)	(34,9)	9,2%	(140,1)	(138,1)	1,4%
Aeroporto Executivo	(0,9)	-	-	(0,9)	-	-

O Custo dos Produtos e Serviços Vendidos Consolidado apresentou evolução, contudo, crescimento inferior ao crescimento da Receita Líquida Consolidada, tanto na comparação entre o 4T19 e 4T18 e na acumulada entre 2019 e 2018.

Na **Incorporação**, o aumento dos custos está relacionado ao maior volume de vendas na Fazenda Boa Vista mas, destacadamente no 4T19, decorrente da venda de estoque de apartamentos prontos e decorados (*Mena Barreto* e *Town Houses*) e pelo PoC do Fasano Cidade Jardim.

Na **Renda Recorrente**, a variação dos custos advém do crescimento das operações de Shopping, mas, principalmente, pelos gastos com o Cidade Jardim Fashion (e-commerce) e SPA Cidade Jardim, assim como do maior volume gasto com a compra de *utilities*.

Em **Hotéis e Restaurantes**, a variação em 2019 versus 2018, decorreu do aumento das operações e foi menor que o crescimento da Receita Líquida (decorrente da estratégia de gestão de custos), ainda que no período tenha sido encerrada a política de desoneração da folha de pagamento, o que resultou em custos previdenciários mais altos.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Resultado Bruto

O Resultado Bruto apresentou evolução em todos os segmentos.

Resultado Bruto (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>Resultado Bruto Consolidado</b>	<b>98,8</b>	<b>62,1</b>	<b>59,0%</b>	<b>310,4</b>	<b>215,7</b>	<b>43,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>52,9%</b>	<b>48,4%</b>		<b>48,7%</b>	<b>47,3%</b>	
Incorporação	46,4	14,0	231,1%	134,8	64,0	110,4%
Margem (% da Receita Líquida)	61,5%	43,4%		52,7%	55,3%	
Renda Recorrente	37,2	36,6	1,7%	127,3	118,4	7,5%
Margem (% da Receita Líquida)	65,2%	73,7%		66,3%	70,1%	
Hotéis e Restaurantes	15,6	11,5	35,7%	48,7	33,2	46,6%
Margem (% da Receita Líquida)	29,1%	24,8%		25,8%	19,4%	
Aeroporto Executivo	(0,3)	-	-	(0,3)	-	-
Margem (% da Receita Líquida)	-65,4%	-	-	-65,4%	-	-

### Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>Despesas Operacionais Consolidadas</b>	<b>(49,4)</b>	<b>(45,4)</b>	<b>8,7%</b>	<b>(136,7)</b>	<b>(122,5)</b>	<b>11,6%</b>
<b>Incorporação</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>390,5%</b>	<b>(30,7)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>517,0%</b>
Comerciais	(6,6)	(2,7)	147,2%	(15,8)	(9,4)	68,2%
Administrativas	(5,8)	(1,8)	212,7%	(14,9)	(6,3)	137,2%
Outras	(1,4)	1,7	-185,2%	(0,0)	10,7	-100,0%
<b>Renda Recorrente</b>	<b>(16,2)</b>	<b>(15,5)</b>	<b>4,2%</b>	<b>(44,2)</b>	<b>(51,1)</b>	<b>-13,5%</b>
Comerciais	(6,8)	(1,6)	329,8%	(12,3)	(3,6)	245,6%
Administrativas	(10,6)	(10,9)	-2,5%	(30,7)	(34,9)	-12,0%
Outras	1,2	(3,1)	-138,5%	(1,2)	(12,6)	-90,8%
<b>Hotéis e Restaurantes</b>	<b>(9,7)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>91,4%</b>	<b>(34,2)</b>	<b>(22,9)</b>	<b>49,5%</b>
Comerciais	-	-	-	-	-	-
Administrativas	(8,3)	(4,5)	86,1%	(32,9)	(23,2)	41,9%
Outras	(1,4)	(0,6)	128,4%	(1,3)	0,4	-407,3%
<b>Aeroporto Executivo</b>	<b>(2,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>(2,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
Comerciais	(0,2)	-	-	(0,2)	-	-
Administrativas	(2,1)	-	-	(2,1)	0,0	-
Outras	0,3	-	-	0,3	0,0	-
<b>Holding</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(22,0)</b>	<b>-65,3%</b>	<b>(25,6)</b>	<b>(43,5)</b>	<b>-41,2%</b>
Comerciais	-	(0,3)	-	-	(0,3)	-
Administrativas	(5,5)	(31,6)	-82,7%	(34,0)	(50,8)	-33,0%
Outras	(2,2)	9,9	-121,8%	8,4	7,7	9,6%

As Despesas Operacionais Consolidadas da Companhia apresentaram crescimento, contudo inferior ao apresentado pelo Resultado Bruto nas comparações trimestrais e acumuladas.

Na **Incorporação**, o aumento da atividade comercial e de marketing, com o lançamento do Fasano Cidade Jardim e Village Boa Vista, refletiu no crescimento das despesas operacionais. Adicionalmente, durante o 4T19, ocorreram despesas não recorrentes ao negócio, como Campanha Institucional e eventos promocionais da Fazenda Boa Vista. O resultado de 2018 inclui uma reversão de despesa na rubrica "Outras Despesas" referente a baixa de PCLD por melhora da performance da carteira própria de financiamento a clientes.

No negócio de **Renda Recorrente**, parte do aumento de despesas decorre do incremento de 57% de novas operações no segmento de Varejo, evolução da operação do Cidade Jardim Fashion (e-commerce), a qual completou um ano recentemente. Além disso, ampliação da estrutura interna de Mix, que trabalha no desenvolvimento do Cidade Jardim Shops e nas expansões do Catarina Fashion Outlet e do Shopping Cidade Jardim.

No negócio de **Hotéis e Restaurantes**, o aumento de Despesas Administrativas ocorreu devido a abertura de novas unidades de hotéis e Restaurantes.

Na **Holding**, houve sensível redução nos gastos, apesar da Companhia ter incorrido em gastos para a realização de projetos.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho Propriedades Para Investimento e Valor Justo

A apreciação no Valor Justo se deveu, principalmente, pela melhora de performance dos atuais Shoppings, pela evolução das obras do Cidade Jardim Shops, expansões e projetos (Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Projeto Faria Lima).

Apreciação no valor justo das PPIs (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
Apreciação no valor justo das PPIs	254,0	174,5	45,6%	437,3	206,2	112,1%

Abaixo a tabela com o saldo de valor justo das Propriedades para Investimentos. Importante ressaltar, que o 2018 está na mesma base de comparação que o 2019, considerando a venda de participações minoritárias.

Valor justo das PPIs (R\$ milhões)	dez/19	dez/18	Var %
Propriedades para Investimentos	3.168,1	2.588,1	22,4%

## 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. Para Renda Recorrente, o Ebitda Ajustado já contempla a participação atual detida indiretamente ou diretamente nos empreendimentos.

As despesas não recorrentes ajustadas ao Ebitda incluem: gastos com a Transação com fundo XP Malls, reestruturação societária, remuneração variável com efeito "não caixa" (*stock options*), crédito de impostos e investimentos em estrutura de Shoppings (*allowance*) no segmento de Renda Recorrente, e provisões (efeito "não caixa").

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>76,5</b>	<b>37,3</b>	<b>105,3%</b>	<b>226,9</b>	<b>141,6</b>	<b>60,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>41,0%</b>	<b>29,0%</b>		<b>35,6%</b>	<b>31,1%</b>	
Incorporação	38,7	11,5	237,8%	111,9	61,5	82,0%
Margem (% da Receita Líquida)	51,4%	35,5%		43,8%	53,1%	
Renda Recorrente	31,4	29,3	7,2%	106,9	86,2	24,0%
Margem (% da Receita Líquida)	55,0%	58,9%		55,7%	51,0%	
Hotéis e Restaurantes	11,1	9,3	18,8%	29,2	19,4	50,5%
Margem (% da Receita Líquida)	20,7%	20,2%		15,5%	11,3%	
Aeroporto	(2,2)	-	-	(2,2)	-	-
Margem (% da Receita Líquida)	-	-		-	-	
Holding	(2,4)	(9,8)	-75,1%	(18,8)	(25,4)	-25,9%
Margem (% da Receita Líquida)	-	-		-	-	

Reconciliação EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
Resultado Líquido	211,0	70,9	-197,4%	326,7	53,7	508,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	73,8	89,9	-17,9%	145,9	128,3	13,7%
Resultado Financeiro	18,6	30,3	-38,7%	138,4	117,5	17,8%
Depreciação e Amortização	8,8	6,0	47,0%	32,7	20,0	63,1%
<b>EBITDA</b>	<b>312,2</b>	<b>197,2</b>	<b>58,3%</b>	<b>643,6</b>	<b>319,5</b>	<b>101,4%</b>
Valor Justo das PPIs	(254,0)	(174,5)	45,6%	(437,3)	(206,2)	112,1%
Total Despesas não Recorrentes	18,3	14,6	25,5%	20,5	28,2	27,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>76,5</b>	<b>37,3</b>	<b>105,3%</b>	<b>226,9</b>	<b>141,6</b>	<b>60,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>41,0%</b>	<b>29,0%</b>	<b>11,9 p.p.</b>	<b>35,6%</b>	<b>31,0%</b>	<b>4,6 p.p.</b>

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Resultado Financeiro Líquido

Resultado Financeiro Consolidado (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>Resultado Financeiro Consolidado</b>	<b>(18,6)</b>	<b>(30,3)</b>	<b>-38,7%</b>	<b>(138,4)</b>	<b>(117,5)</b>	<b>17,8%</b>
Resultado Financeiro Consolidado Ordinário	(18,5)	(35,0)	-47,0%	(93,3)	(122,2)	-23,6%
Resultado Financeiro Consolidado Extraordinário	-	4,7	0,0%	(45,1)	4,7	-1063,3%
<b>Receita Financeira Consolidada</b>	<b>8,6</b>	<b>27,0</b>	<b>-68,3%</b>	<b>19,9</b>	<b>35,6</b>	<b>-44,1%</b>
Receita Financeira Ordinária	8,6	1,8	375,3%	19,9	10,4	91,8%
Receita Financeira Extraordinária	-	25,2	-100,0%	-	25,2	-100,0%
<b>Despesa Financeira Consolidada</b>	<b>(27,1)</b>	<b>(57,3)</b>	<b>-52,7%</b>	<b>(158,3)</b>	<b>(153,1)</b>	<b>3,5%</b>
Despesa Financeira Ordinária	(27,1)	(36,8)	-26,4%	(113,2)	(132,5)	-14,6%
Despesa Financeira Extraordinária	-	(20,5)	0,0%	(45,1)	(20,5)	119,8%

Para melhor compreensão da evolução do Resultado Financeiro Consolidado do 4T19 x 4T18 e de 2019 x 2018, separamos a receita financeira e a despesa financeira entre ordinária e extraordinária.

O Resultado Financeiro Consolidado Ordinário do 4T19 foi 47% melhor que o auferido no 4T18 e, no ano de 2019, 23,6% melhor que o auferido em 2018, refletindo assim a estratégia da Companhia de redução de alavancagem financeira e do reforço da estrutura de capital com a oferta de ações realizada no 4T19, resultando em economia para a Companhia de 28,9 milhões.

A Receita Financeira Ordinária no 4T19 apresentou expressiva variação com relação ao 4T18 devido ao maior montante de recursos aplicados pela Companhia, decorrente da maior posição de caixa (recursos advindos da oferta primária de ações realizada no mês de novembro de 2019).

Na Receita Financeira Extraordinária, no 4T18, a Companhia auferiu forte variação no valor das cotas do fundo XP Malls, compradas em outubro de 2018. Como essas cotas foram aliadas no 1T19, aquele resultado foi tratado como extraordinário.

A Receita Financeira Ordinária em 2019 apresentou expressiva variação com relação ao ano de 2018 devido ao maior montante de recursos aplicados pela Companhia ao longo do ano, principalmente no 4T19, decorrente da maior posição de caixa (conforme explicado acima).

Na Receita Financeira Extraordinária do ano de 2018 a Companhia auferiu forte variação no valor das cotas do fundo XP Malls, exclusivamente no 4T18, conforme explicado acima.

A Despesa Financeira Ordinária do 4T19 apresentou redução quando comparada ao 4T18, decorrente do menor saldo devedor médio no período e também pela queda da taxa SELIC. No 4T18 a Companhia apurou Despesa Financeira Extraordinária, referente a transação de venda de ativos para o fundo XP Malls, fato esse que não voltou a ocorrer no 4T19.

A Despesa Financeira Ordinária de 2019 apresentou redução quando comparada ao ano de 2018, decorrente do menor saldo devedor médio no período e também pela queda da taxa SELIC.

Ao longo de 2019 a Companhia realizou amortizações de despesas financeiras diferidas decorrente do pré-pagamento de dívidas por ocasião do resgate de debêntures que estavam em circulação e que, por ocasião da sua contratação, geraram pagamentos de comissões que estavam diferidas pelo prazo da operação pré-paga. Essas despesas foram tratadas com Despesas Financeiras Extraordinárias.

### Impostos sobre a Renda e Resultado Líquido

O Resultado Líquido da Companhia apresentou evolução.

Importante ressaltar, que dos R\$ 145,9 milhões de Imposto de Renda em 2019, R\$ 135,6 milhões são impostos de renda diferidos (versus R\$ 8,9 milhões em 2018), que aumentaram devido a variação positiva no valor justo de propriedades para investimento.

Impostos sobre a Renda e Resultado Líquido (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
<b>Resultado Antes dos Impostos</b>	<b>284,8</b>	<b>160,8</b>	<b>77,0%</b>	<b>472,6</b>	<b>182,1</b>	<b>159,5%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(73,8)	(89,9)	-17,9%	(145,9)	(128,3)	13,7%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>211,0</b>	<b>70,9</b>	<b>197,4%</b>	<b>326,7</b>	<b>53,7</b>	<b>508,5%</b>

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	dez/19	dez/18	Var. R\$ milhões	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(1.206,3)</b>	<b>(1.192,7)</b>	<b>(13,6)</b>	<b>1,1%</b>
Dívida mandatoriamente conversível*	120,3	-	120,3	-
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	543,7	235,6	308,1	130,8%
Contas a Receber ("on balance")	288,1	388,3	(100,2)	-25,8%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(254,2)</b>	<b>(568,8)</b>	<b>314,6</b>	<b>-55,3%</b>
Prazo Médio da Dívida a Vencer (em anos)	6,4	3,9	2,5	64,5%
Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)	8,5%	9,6%	-1,0 p.p.	-10,9%

Ebitda Ajustado LTM	226,4
<b>Dívida Líquida / Ebitda Ajustado</b>	<b>1,1</b>

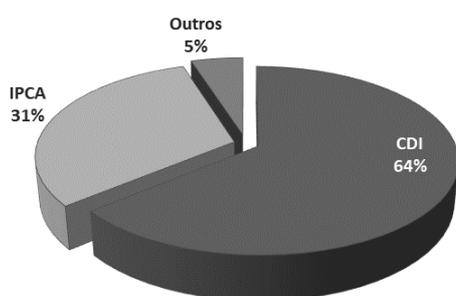
Durante o ano de 2019 a Companhia emitiu debêntures simples, utilizada como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no montante total de R\$ 650 milhões, com prazo total de 15 anos e com isso pré-pagou certas debêntures com prazo mais curto e custo mais alto. O benefício dessa operação pode ser notado com a redução de 10,9% de custo médio e alongamento no prazo médio em 64,5%.

Em novembro de 2019, ocorreu um aumento de Capital Social da Companhia no âmbito de uma oferta restrita precificada em 13 de novembro de 2019, no montante de R\$ 513 milhões. Esse recurso fortaleceu o saldo de Caixa da Companhia ao final de 2019, reduzindo assim a dívida líquida consolidada, que encerrou 2019 em 1,1x o Ebitda Ajustado (LTM).

Em 06 de dezembro de 2019, a Companhia emitiu novas debentures, no montante de R\$ 120 milhões, com remuneração de 100% do CDI e prazo total de 10 anos, que foi utilizada para lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários, que são mandatoriamente conversíveis em participação em empreendimento futuro da Companhia localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima. Assim, devido a característica específica desta emissão, conversão mandatória em participação no empreendimento, esse montante foi excluído do cálculo da dívida líquida, bem com a carteira de Contas a Receber, performada, que no encerramento de 2018, incluía R\$ 131 milhões decorrente da transação com fundo XP Malls. Assim, excluindo-se esse valor relativo ao XP Malls, o giro do Contas a Receber da carteira própria de financiamento de vendas da Incorporação melhora substancialmente em 2019 comparado a 2018.

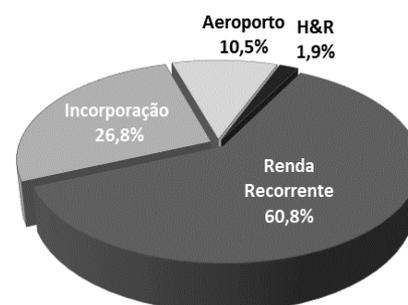
#### Indexadores da Dívida Consolidada

(Base dezembro 2019)

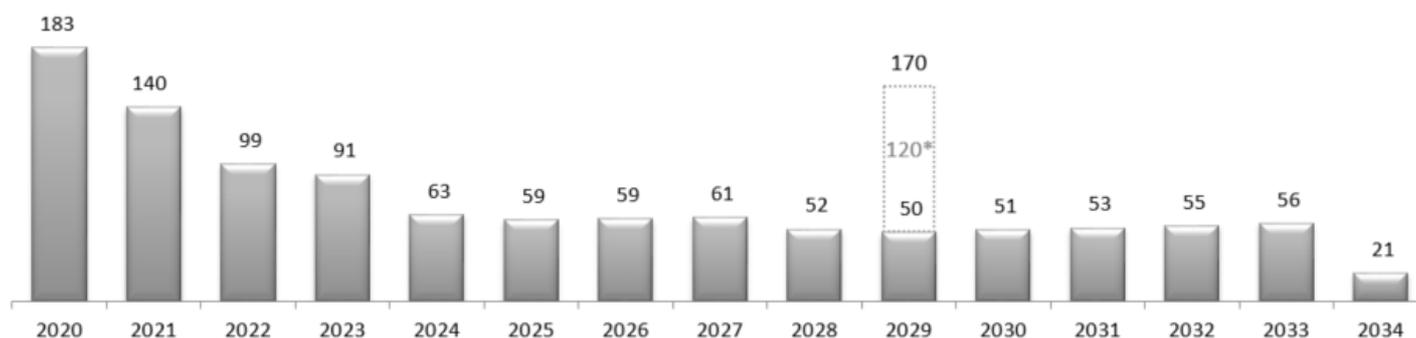


#### Composição da Dívida Consolidada

(alocação gerencial)



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

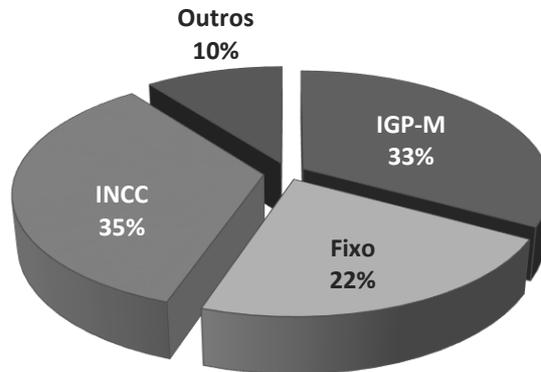


\*R\$ 120 milhões - dívida mandatoriamente conversível em participação em empreendimento futuro

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Indexadores da Carteira de Recebíveis Consolidada

(Base dezembro 19)



A Carteira de Recebíveis de Incorporação possui indicadores distribuídos conforme gráfico acima, **acrescidos de juros médio de 3,18%**. A Companhia utiliza a carteira de recebíveis imobiliários performados como garantia para certas linhas de financiamento contratadas, essencialmente aquelas gerencialmente alocadas à unidade Incorporação

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho



*Fazenda Boa Vista – Porto Feliz*

# INCORPORAÇÃO

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho INCORPORAÇÃO

No segmento de Incorporação, além de seguir a estratégia de venda de estoques da **Fazenda Boa Vista**, lançamos em setembro o **Fasano Cidade Jardim**, localizado na Cidade de São Paulo. O empreendimento, inédito no mercado brasileiro, reúne o **Hotel Fasano Cidade Jardim**, o **Fasano Private Residences**, o **Fasano Residence Club** e o **Fasano Club**. Será conectado ao **Shopping Cidade Jardim** e contará com exclusivos serviços de hospitalidade, *Private Fashion Concierge*. Com área total de 36.987 m<sup>2</sup>, e 21.896 m<sup>2</sup> de área privativa, totaliza um VGV (Valor Geral de Venda) de aproximadamente R\$ 830 milhões, com preço médio de aproximadamente R\$ 35 a 40 mil/m<sup>2</sup>, e início de construção no primeiro semestre de 2020.

Em dezembro, houve o pré-lançamento do **Boa Vista Village**, empreendimento que será desenvolvido em terreno de propriedade da JHSF adjacente a **Fazenda Boa Vista**, com VGV estimado em R\$ 4,5 bilhões e prazo estimado de realização em 10 anos. O **Boa Vista Village** terá cerca de 217.000 m<sup>2</sup> de área privativas e contará, em sua fase inicial, com centro comercial de 20.000 m<sup>2</sup>, além de área para “family office” e lotes especiais. O primeiro projeto lançado no complexo foi o **Surf Lodge & Residences**.



Fotos artísticas do projeto sujeitas a modificações.

No 4T19, as vendas contratadas do negócio de **Incorporação** foram impulsionadas pelo desempenho de vendas no empreendimento Fazenda Boa Vista, e pelas vendas do lançamento do Fasano Cidade Jardim.

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
Fazenda Boa Vista	76,9	26,3	192,3%	223,0	121,1	84,1%
Fasano Cidade Jardim	35,3	-	-	96,2	-	-
Village Boa Vista	16,9	-	-	16,9	-	-
Outros	0,2	1,9	-	38,1	8,3	359,6%
<b>Total</b>	<b>129,3</b>	<b>28,2</b>	<b>358,3%</b>	<b>374,2</b>	<b>129,4</b>	<b>189,2%</b>

Obs: Líquido de distratos

Ao final do quarto trimestre de 2019, o estoque da Fazenda era de 160 lotes (de um total de 885 lotes), ou aproximadamente 766 mil metros quadrados.

Abaixo, a composição da Receita Bruta do negócio de Incorporação. Importante ressaltar que as vendas do Fasano Cidade Jardim, bem como das casas *Sports House*, e o recém lançado Village Boa Vista, são contabilizadas no método *Percentage of Completion* “Poc” de acordo com o custo incorrido do projeto. Em 2019 temos uma Receita a Performar de aproximadamente R\$ 102 milhões.

Receita Bruta (R\$ milhões)	4T19	4T18	Var %	2019	2018	Var %
Fazenda Boa Vista	70,0	25,1	178,9%	204,1	102,7	98,7%
Fasano Cidade Jardim	8,4	-	-	26,8	-	-
Outros	-	8,5	-100,0%	34,8	17,8	95,3%
<b>Receita Bruta</b>	<b>78,5</b>	<b>33,6</b>	<b>133,5%</b>	<b>265,6</b>	<b>120,5</b>	<b>120,4%</b>
Impostos sobre a Receita	(3,1)	(1,3)	135,1%	(10,1)	(4,5)	124,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>75,4</b>	<b>32,3</b>	<b>133,4%</b>	<b>255,5</b>	<b>116,0</b>	<b>120,3%</b>

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho



*Shopping Cidade Jardim*

## RENDA RECORRENTE

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### SHOPPINGS: INDICADORES OPERACIONAIS

Portfólio	Localização	Inauguração	% JHSF	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL JHSF (m <sup>2</sup> )
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	mai/08	50,01%	39.012	19.510
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	jul/12	26,01%	51.172	13.310
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	ago/13	40,01%	32.834	13.137
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	out/14	50,01%	29.529	14.767
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	2020	70,00%	6.000	4.200

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



#### **Cidade Jardim Shops**

Novo modelo de centro comercial, Cidade Jardim Shops, no bairro Jardins, São Paulo, com cerca de 6.000m<sup>2</sup> de ABL total, com previsão inauguração ao final do 1º semestre de 2020.



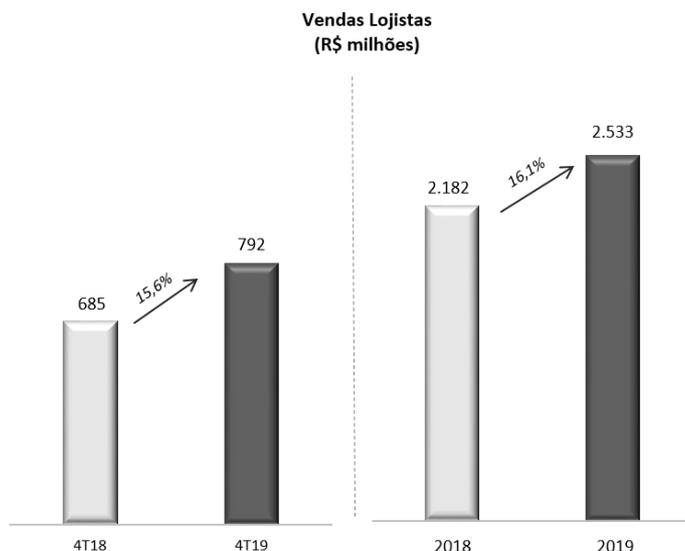
#### **Cidade Jardim Fashion ([www.cjfashion.com](http://www.cjfashion.com))**

O E-commerce completou 1 ano em outubro atingindo 200 marcas. Além disso, com novas categorias como: Supermercado, Beleza, Pet e Utensílios domésticos.

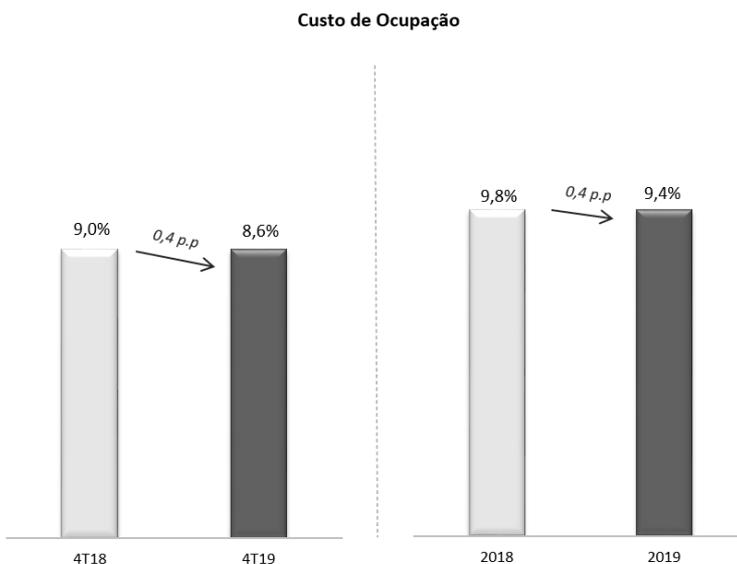
## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### Performance Operacional - Shoppings:

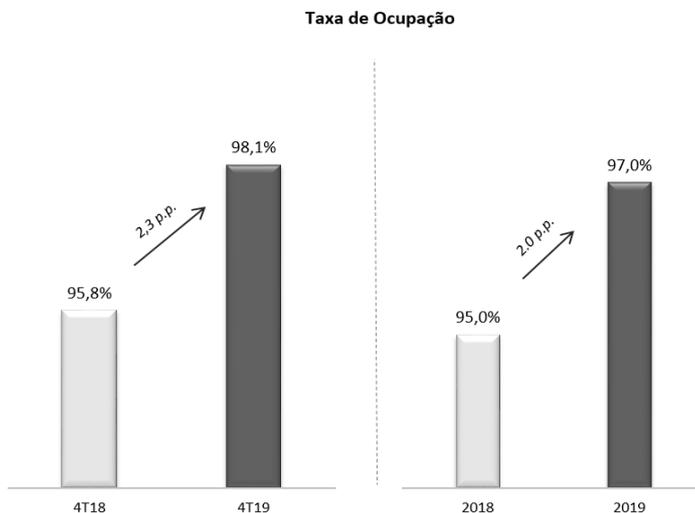
As vendas dos lojistas cresceram 15,6% na comparação entre os trimestres e 16,1% na comparação anual.



O custo de ocupação teve redução de 0,4 p.p. nas comparações trimestral e anual.



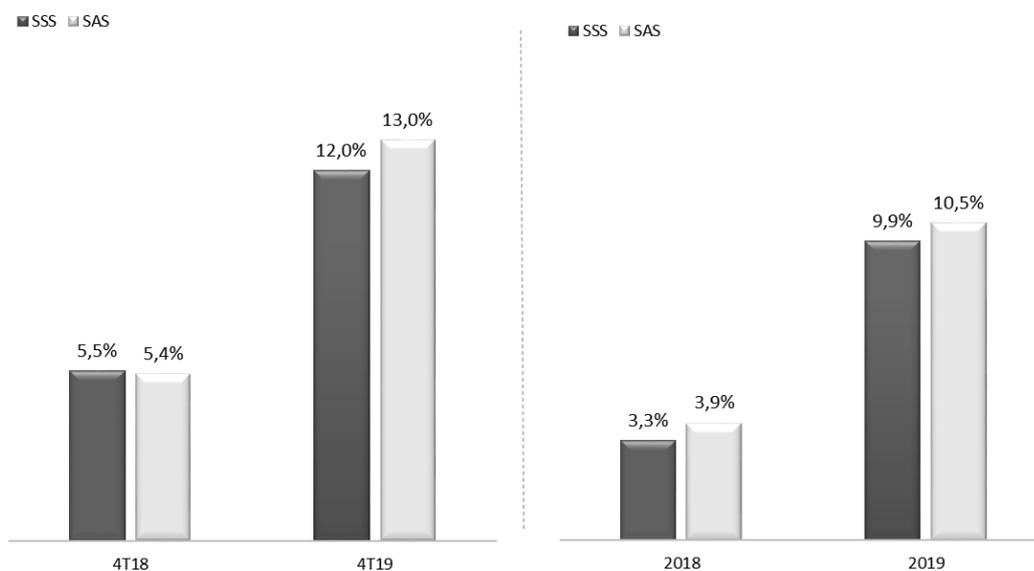
A taxa de ocupação do trimestre apresentou crescimento de 2,3 p.p, enquanto na comparação anual houve aumento de 2,0 p.p.



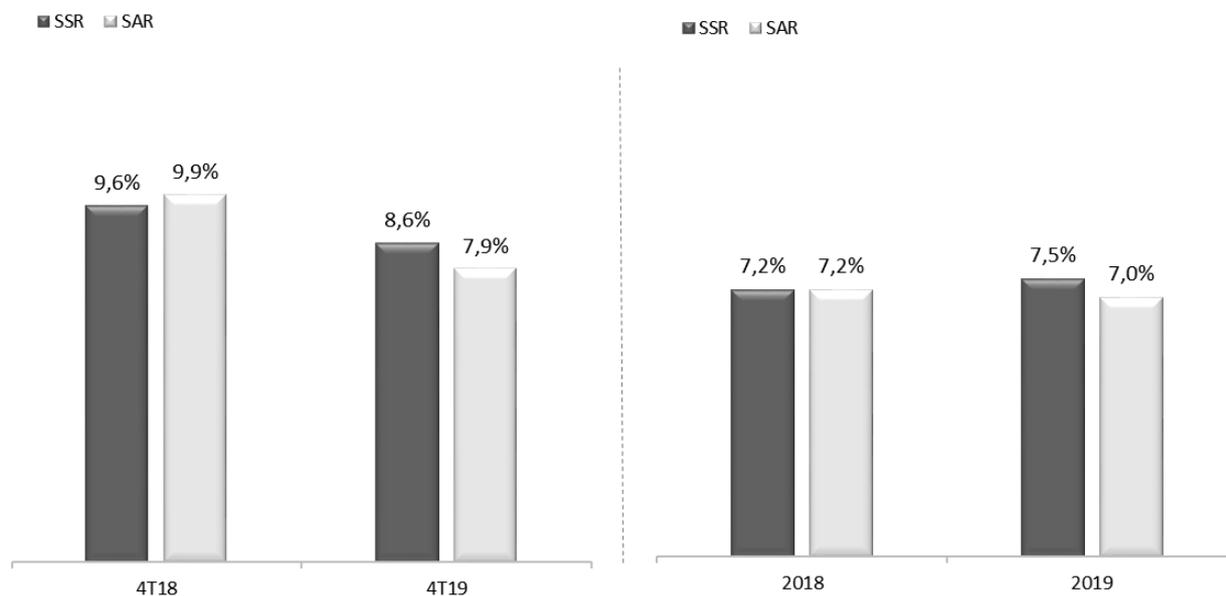
## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### SSS, SAS, SSR e SAR

Os indicadores operacionais de venda tiveram performance positiva na comparação com o 4T18 a na comparação com 2018.



Os indicadores de aluguel apresentaram leve diminuição nas comparações trimestral e anual.



[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho



# HOTÉIS E RESTAURANTES

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

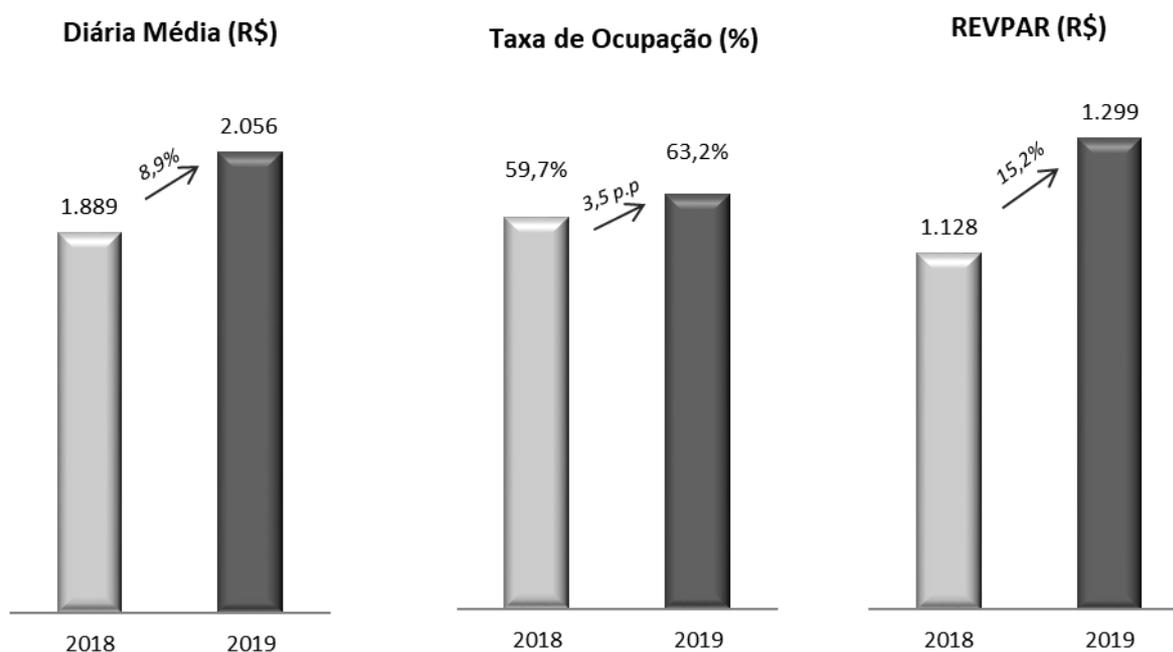
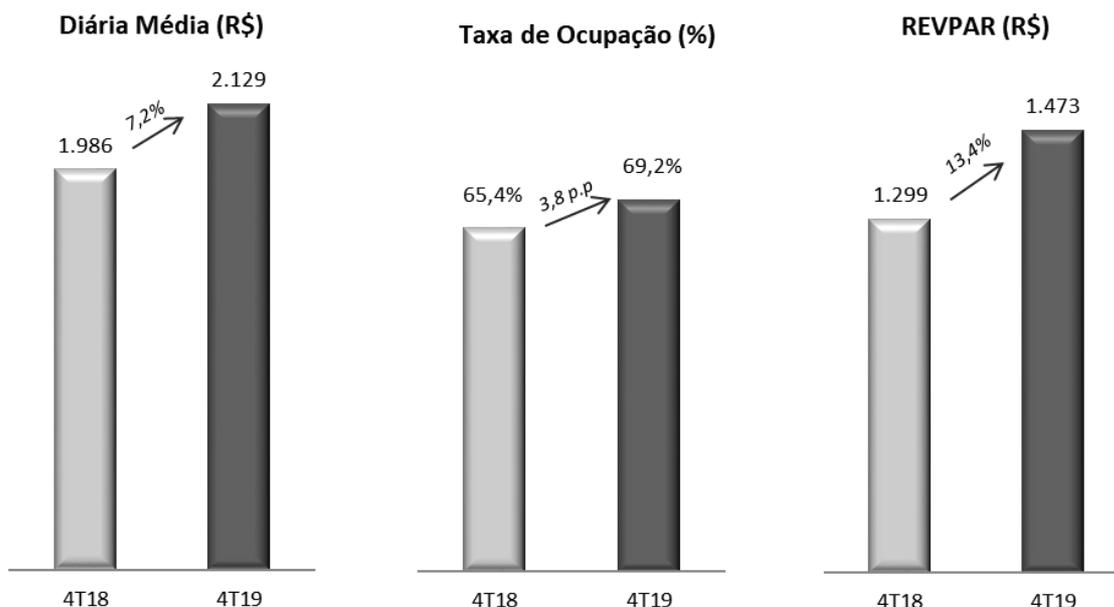
### FASANO<sup>3</sup>

#### HOTÉIS

Na divisão de **Hotéis** os indicadores consolidados apresentaram evolução na comparação trimestral, com aumento de 7,2% na Diária Média e aumento de 3,8 p.p na taxa de ocupação. O Revpar apresentou melhora de 13,4% quando comparado com 4T18.

No ano, os indicadores também tiveram performance positiva, com evolução da Diária Média de 8,9%, aumento de 3,5 p.p na taxa de ocupação e crescimento de Revpar de 15,2%.

Os indicadores abaixo estão na base SSS, não apresentam as recentes aberturas devido a maturação natural do portfólio e sistema "soft opening" utilizado nos primeiros meses de operação.



<sup>3</sup> A JHSF possui aproximadamente 65% da empresa HMI, Holding que controla as operações Fasano.

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Portfólio Hotéis Fasano	Localização	UHS (Unidades Hoteleiras)
Hotel Fasano São Paulo	São Paulo - SP	60
Hotel Fasano Rio de Janeiro	Rio de Janeiro - RJ	89
Hotel Fasano Boa Vista	Porto Feliz - SP	39
Hotel Fasano Punta del Leste	Punta del Este - UY	30
Hotel Fasano Angra dos Reis	Angra dos Reis - RJ	60
Hotel Fasano Salvador	Salvador - BA	70
Hotel Fasano Belo Horizonte	Belo Horizonte - MG	77

### Próximas aberturas:

A inauguração do hotel de Trancoso está programada para o 1º semestre de 2020. A operação mencionada já é geradora de taxas pré-operacionais e não demandará CAPEX da Companhia, pois será apenas operadora desse ativo.

O Hotel Fasano Itaim possui previsão de abertura no 2º semestre de 2021. Será localizado na cidade de São Paulo no bairro Itaim, perto da avenida Faria Lima, região onde se concentram diversos polos que atraem público alvo do Fasano.

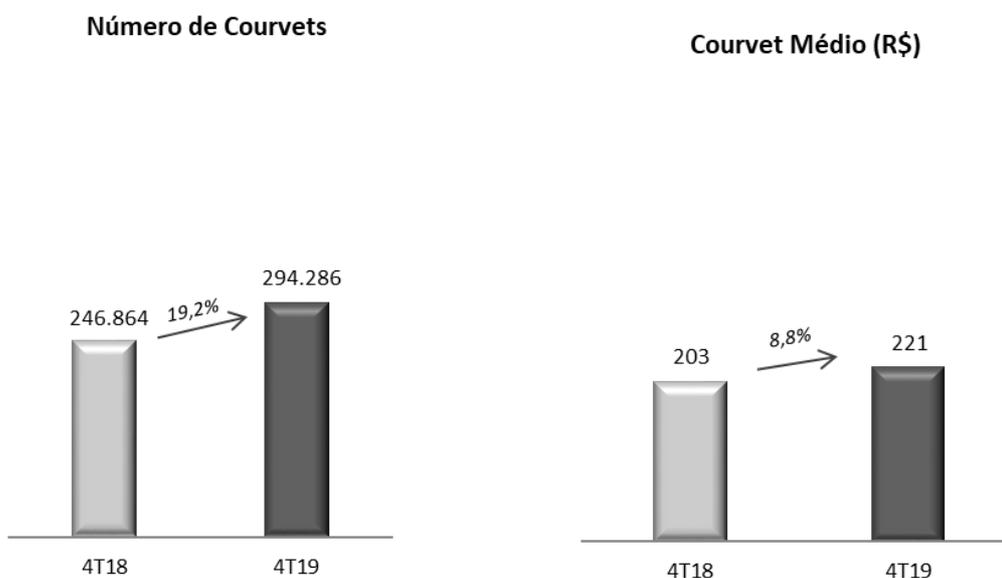
Dois novos empreendimentos no segmento de hospitalidade foram lançados no 3T19, o Fasano Fifth Avenue e o Fasano Cidade Jardim que serão inaugurados no 1S20 e em 2022, respectivamente.

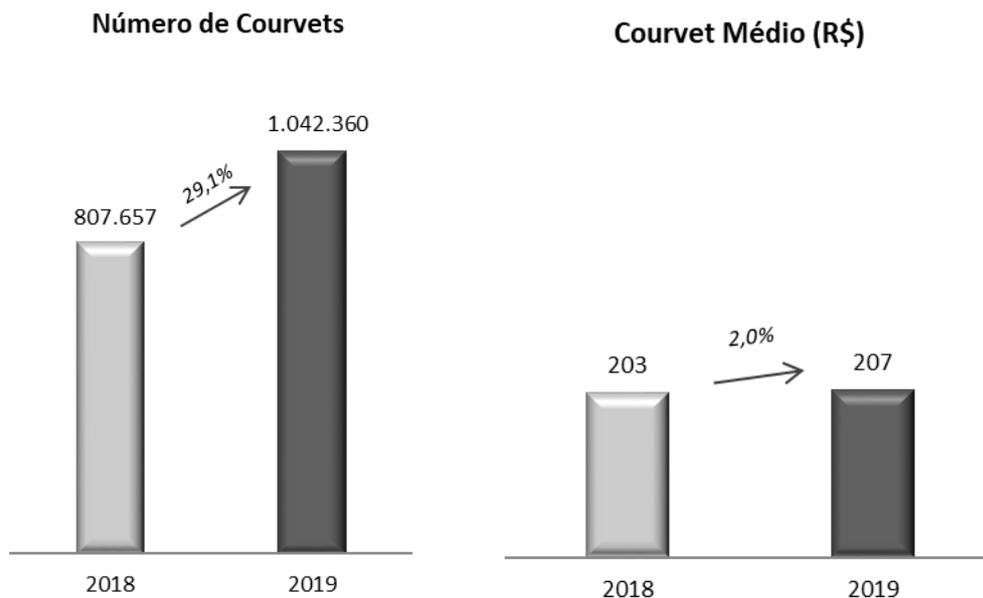
Portfólio Hotéis Fasano (Próximas Aberturas)	Localização	UHS (Unidades Hoteleiras)	Abertura Prevista
Hotel Fasano Trancoso	Trancoso - BA	40	1S20
Hotel Fasano Itaim	São Paulo - SP	107	2021
Hotel Fasano Fifth Avenue	Manhattan - NY	7	1S20
Hotel Fasano Cidade Jardim	São Paulo - SP	50	2022

### RESTAURANTES

O número total de *couverts* da divisão de Restaurantes apresentou um aumento de 19,2% na comparação entre o 4T19 e o 4T18. O *couvert* médio, apresentado na base SSS (mesmas operações), aumentou 5,4% no 4T19, em comparação ao 4T18.

Na comparação anual, o número total de *couverts* cresceu 29,1%, enquanto o *couvert* médio apresentou redução de 6,2%.



**Relatório da Administração/comentário do Desempenho**

As tabelas abaixo demonstram a totalidade da Receita Bruta de todas as operações de Hotéis e Restaurantes no 4T19 e no consolidado 2019 (com participação de minoritários, motivo pelo qual difere da receita bruta das demais tabelas deste *release*). No trimestre, houve crescimento de 28,1%, enquanto no ano, crescimento de 25,7%.

Receita Bruta Total (R\$' milhões)	4T19	4T18	Var %
Hotéis	42,2	34,3	23,1%
Restaurantes	53,9	40,8	32,3%
<b>TOTAL</b>	<b>96,2</b>	<b>75,1</b>	<b>28,1%</b>

Receita Bruta Total (R\$' milhões)	2019	2018	Var %
Hotéis	147,7	116,3	27,0%
Restaurantes	188,1	150,9	24,7%
<b>TOTAL</b>	<b>335,8</b>	<b>267,1</b>	<b>25,7%</b>

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho



# AEROPORTO EXECUTIVO

## Relatório da Administração/comentário do Desempenho

### AEROPORTO

O SPCAE possui pista de 2.470 metros de extensão e com 6.000 m<sup>2</sup> de hangar e 21.600 m<sup>2</sup> de pátios, para atender a aviação de negócios, inclusive jatos executivos intercontinentais. O modelo de negócios que adotamos é similar a soluções implantadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Paris, que, após desenvolverem aeroportos dedicados exclusivamente a aviação de negócios, contornaram o gargalo de capacidade dos aeroportos comerciais, mesma dificuldade verificada nos dois principais aeroportos da região Metropolitana de São Paulo.

O evento de inauguração ocorreu no dia 16 de dezembro de 2019 e contou com a presença de diversas personalidades do segmento de aviação, além da ilustre presença do Governador João Dória.



**Relatório da Administração/comentário do Desempenho****Anexos**

As demonstrações financeiras abaixo não consideram os ajustes feitos no Resultado de 2018 de Renda Recorrente para fins de comparabilidade, refletindo a venda de participações minoritárias em Shoppings para o fundo XP Malls.

[mil BRL]	2019	2018	Δ %
<b>Receita Líquida</b>	<b>636.789</b>	<b>485.694</b>	31%
Receita com venda de imóveis	256.040	115.901	121%
Receita com shoppings centers e locações comerciais	191.977	198.450	-3%
Receita com hotéis e restaurantes	188.772	171.343	10%
<b>Custos</b>	<b>(326.386)</b>	<b>(241.926)</b>	35%
Com venda de imóveis	(121.623)	(51.947)	134%
Com shoppings centers e locações comerciais	(64.710)	(51.860)	25%
Com hotéis e restaurantes	(140.053)	(138.119)	1%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>310.403</b>	<b>243.768</b>	27%
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	(114.663)	(114.651)	0%
Despesas comerciais	(28.349)	(13.248)	114%
Outras receitas e (despesas) operacionais	6.614	9.744	-32%
Variação no valor justo de propriedades para investimento	437.328	206.205	-112%
Resultado de equivalência patrimonial	(360)	(3.237)	-89%
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro e Tributos</b>	<b>610.973</b>	<b>328.581</b>	86%
Resultado Financeiro	(138.384)	(117.478)	18%
Receitas Financeiras	52.577	-	-
Despesas Financeiras	(190.961)	(117.478)	63%
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>472.589</b>	<b>211.103</b>	-124%
Impostos sobre a Renda	(145.911)	(15.664)	832%
<b>Resultado líquido</b>	<b>326.678</b>	<b>195.439</b>	-67%

**Relatório da Administração/comentário do Desempenho**

[mil BRL]	Dez/19	Dez/18
<b>Ativo</b>	<b>5.837.934</b>	<b>4.815.061</b>
<b>Circulante</b>	<b>930.319</b>	<b>657.085</b>
Caixa e equivalentes de caixa	286.335	42.551
Títulos e valores mobiliários	250.769	193.046
Contas a receber	170.936	273.119
Imóveis a comercializar	153.759	96.992
Estoque	27.346	15.922
Créditos Diversos	41.174	35.456
<b>Não Circulante</b>	<b>4.907.615</b>	<b>4.157.976</b>
Títulos e valores mobiliários	6.595	-
Contas a receber	117.189	115.172
Imóveis a comercializar	466.082	465.944
Créditos diversos	16.323	10.260
Créditos com partes relacionadas	79.573	139.041
Investimentos	6.264	642
Imobilizado	948.227	740.014
Propriedades para investimento	3.168.116	2.588.101
Intangível	99.246	98.802
<b>Passivo</b>	<b>2.781.146</b>	<b>2.547.813</b>
<b>Circulante</b>	<b>429.940</b>	<b>680.169</b>
Fornecedores	65.871	37.644
Empréstimos, financiamentos e debêntures	179.638	134.771
Obrigações com parceiros em empreendimentos	25.682	274.148
Débitos diversos	89.972	65.112
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	32.153	89.452
Dividendos a pagar	35.500	76.207
Débitos com partes relacionadas	1.124	2.834
<b>Não Circulante</b>	<b>2.351.206</b>	<b>1.867.644</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.026.708	1.057.934
Obrigações com parceiros em empreendimentos	474.242	105.915
Impostos e contribuições diferidos	648.356	512.224
Dividendos a pagar	-	38.227
Débitos com partes relacionadas	67.211	85.253
Provisão para demandas judiciais	4.052	19.839
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	31.463	23.000
Débitos diversos	99.173	25.252
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>3.014.129</b>	<b>2.227.838</b>
Capital social	1.436.138	916.463
Opções outorgadas reconhecidas	36.728	34.499
Reservas de lucros	1.570.381	1.291.755
Ações em tesouraria	-	(383)
Ajuste de avaliação patrimonial	(29.118)	(14.495)
Patrimônio líquido dos não controladores	42.659	39.409
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>3.056.788</b>	<b>2.267.248</b>
<b>Total Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>5.837.934</b>	<b>4.815.061</b>

**Relatório da Administração/comentário do Desempenho**

<b>[R\$ mil]</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro antes do IR e CSLL	472.589	211.103
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa	(320.222)	(97.825)
Variação nos ativos e passivos circulantes e não circulantes	103.309	(84.842)
<b>Caixa das atividades operacionais</b>	<b>255.676</b>	<b>28.436</b>
Impostos e Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	(104.147)	(137.710)
Fluxo de caixa operacional líquido de impostos e juros	151.529	(109.274)
Fluxo de caixa de atividades de investimento	(357.140)	303.466
Fluxo de caixa de atividades de financiamento	503.127	(151.365)
<b>Aumento (diminuição) da disponibilidade de caixa</b>	<b>243.784</b>	<b>33.425</b>

## **Relatório da Administração/comentário do Desempenho**

### **Glossário**

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

**ABL Própria:** Refere-se ao percentual da JHSF nos shoppings.

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

**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.

**PPI:** Propriedade para Investimento.

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

**SAR: (Aluguel Mesma Área):** Relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período atual comparado ao mesmo período do ano anterior.

**SAS: (Vendas Mesma Área):** Relação entre as vendas em uma mesma área no período atual comparado ao mesmo período do ano anterior.

**SSR: (Aluguel Mesma loja):** Relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período atual comparado ao mesmo período do ano anterior.

**SSS: (Vendas Mesma Loja):** Relação entre as vendas realizadas nas mesmas lojas no período atual comparado as vendas nestas mesmas lojas no período do ano anterior.

**Taxa de Ocupação:** Área locada dividida pela ABL de cada shopping no fim do período apresentado.

## **Notas Explicativas**

### **Demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

#### **JHSF Participações S.A.**

31 de dezembro de 2019 e 2018  
com relatório do auditor independente

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

---

## 1. Contexto operacional

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

Em reunião realizada em 13 de novembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um aumento de Capital Social dentro do limite de capital autorizado, no montante total de R\$513.000 (Nota 17), nos termos do artigo 6º do Estatuto Social, com a emissão de novas ações, em decorrência da fixação do preço por ação, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), em conformidade com a reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2019.

A seguir destacamos os principais empreendimentos dentro dos segmentos de atuação da Companhia:

#### Renda Recorrente (shopping centers e locações comerciais):

**Shopping Cidade Jardim** ("SCJ") - inaugurado em maio de 2008, construindo em São Paulo um conceito inspirado nas ruas mais elegantes do mundo e nos centros comerciais de maior sucesso no exterior, sendo o primeiro shopping center aberto da cidade de São Paulo, com luz natural e lojas de frente para jardins.

**Shopping Bela Vista** ("SBV") - inaugurado em julho de 2012, está inserido no único bairro planejado da capital baiana, o Horto Bela Vista. Com fácil acesso, o empreendimento está situado na confluência de grandes avenidas, às margens da via expressa, e conta com mais de 3.000 vagas de estacionamento.

**Shopping Ponta Negra** ("SPN") - inaugurado em agosto de 2013, com a proposta de levar ao público de Manaus uma inovadora e diferenciada concepção de centro de compras e lazer. Localizado no bairro de Ponta Negra, reúne aproximadamente 150 lojas de marcas nacionais e internacionais reconhecidas.

**Catarina Fashion Outlet** ("CFO") - inaugurado em outubro de 2014, contou com sua primeira expansão após um ano de empreendimento, e se mantém como um sucesso absoluto. Com 105 lojas, o Outlet tem como marca registrada suas alamedas agradáveis, um ambiente sofisticado e um *mix* diferenciado com as melhores marcas nacionais e internacionais.

**Cidade Jardim Shops** ("Shops") - em fase pré-operacional o Cidade Jardim Shops é um projeto arquitetônico inédito e com a edição das melhores marcas nacionais e internacionais presentes no Shopping Cidade Jardim, ampliando ainda mais as opções de compras de uma região que já é referência em moda, tendência, gastronomia e estilo de vida e oferecendo o prazer de fazer compras com a segurança e a praticidade de um shopping.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio dos shoppings centers da Companhia e a sua participação sobre as operações dos empreendimentos em atividade, em 31 de dezembro de 2019:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m <sup>2</sup> )	ABL JHSF - (m <sup>2</sup> )
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	38.922	19.465
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	14.847	7.425
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26%	51.452	13.378
Shopping Bela Vista (Expansão) (b)	Salvador - BA	26%	5.782	1.503
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.536	14.771
Catarina Fashion (Expansão) (c)	São Roque - SP	68%	41.644	28.318
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	100%	4.338	4.338
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.042	14.420
			<b>222.563</b>	<b>103.618</b>

- (a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com área bruta locável de 7.425 (m<sup>2</sup> na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020.
- (b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com área bruta locável de 1.503 (m<sup>2</sup> na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020.
- (c) Expansão iniciada no terceiro trimestre de 2018 com área bruta locável de 28.318 (m<sup>2</sup> na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2021.

#### Negócios Imobiliários (incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais):

**Fazenda Boa Vista** - Um projeto consolidado e uma referência nacional de empreendimento de campo destinado à alta renda numa propriedade de 12 milhões de m<sup>2</sup>, sendo três milhões deles cobertos por matas nativas, lagos, bosques e jardins, com paisagismo que se integra à vegetação original do local. Situada no km 102 da rodovia Castello Branco, no município de Porto Feliz – SP, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, proporcionando a seus frequentadores o conforto da vida urbana no campo, com total segurança.

**Boa Vista Village** – O projeto é uma extensão do complexo da Fazenda Boa Vista, e foi concebido dentro dos mesmos princípios e padrões, seguindo modernos conceitos de empreendimentos de campo de alta qualidade.

**Horto Bela Vista** - O Horto Bela Vista, empreendimento 100% concluído, está situado em um terreno de 327.691m<sup>2</sup> cercado de área verde e jardins. Situado a cinco minutos do centro comercial da capital, no final da Av. Antonio Carlos Magalhães, junto ao acesso Norte.

**Fasano Cidade Jardim** – O empreendimento imobiliário foi desenvolvido com a tradição da JHSF para o mercado de alta renda, com o centenário e elevado padrão de hospitalidade do Fasano e a tradição do Shopping Cidade Jardim no atendimento dos clientes de alta renda através das diversas marcas nacionais e internacionais presentes no empreendimento, transformando-se em solução inédita que atenderá aqueles que buscam sofisticação de serviços associados a residências elegantes e com elevado padrão de conforto.

**Cidade Jardim Townhouses** – O Cidade Jardim Townhouses é composto por oito casas, com metragens de 433 a 468m<sup>2</sup> no coração do bairro Cidade Jardim, na Avenida Alberto Penteado.

#### Hotéis e restaurantes (atividades hoteleira, gastronômica e turística):

**Hotel Fasano - SP** – localizado na rua Vitório Fasano, no Jardins, região nobre da cidade de São Paulo, conta com 60 quartos.

**Hotel Fasano Boa Vista** – instalado dentro da Fazenda Boa Vista, conta com 39 quartos.

**Hotel Fasano – RJ** - instalado em Ipanema, conta com 89 quartos. A Companhia possui 50% de participação societária da empresa que detêm este ativo.

**Restaurantes** – Dentre os restaurantes que fazem parte do grupo JHSF, destacamos o Restaurante Fasano, Restaurante Gero, o Parigi e Bistrô Parigi, o Nonno Ruggero, o Gero Panini e o Trattoria.

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

**Aeroporto (operação e gestão de aeródromo):**

**São Paulo Catarina Aeroporto Executivo** – Localizado a cerca de 35 minutos da capital paulista, no quilômetro 60 da Rodovia Presidente Castelo Branco, numa área de 2,3 milhões de metros quadrados, inaugurado em dezembro de 2019. Com foco na aviação executiva o aeroporto terá capacidade para operar pousos e decolagens de jatos executivos intercontinentais.

**1.1. Informações sobre as empresas controladas**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a participação da Companhia em suas controladas estão demonstradas a seguir:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2019		2018	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<b>Renda Recorrente</b>				
JHSF Malls S.A.	16,85	83,14	16,85	83,15
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	26,01	-	26,01
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	-	100,00	-	100,00
Cidade Jardim Shops S.A.	99,92	100,00	99,91	100,00
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	-	100,00	-	100,00
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama	-	100,00	-	100,00
JHSF Malls USA.	-	100,00	-	-
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Shopping Bela Vista Ltda. (a)	-	51,00	-	51,00
Shopping Ponta Negra S.A. (a)	50,01	-	-	50,01
Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços S.A.	-	100,00	-	100,00
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100,00	-	100,00
Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100,00	-	100,00
<b>Negócios Imobiliários</b>				
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Canárias Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Capri Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Infinitum Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Milano Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Parque Catarina Incorporações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Parque Ponta Negra Empreendimentos e Incorporações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
Shopping Vila Madalena Ltda.	-	100,00	-	100,00
<b>Hotéis e Restaurantes</b>				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60,00	-	60,00	-
HMI Holdco, LLC	-	13,90	-	-
Hotel Marco Internacional S.A.	13,90	51,65	13,90	51,65
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	-	100,00	-	-
Maréa Restaurante Ltda.	-	45,88	-	45,88
Restaurante Gero Ltda.	-	65,55	-	65,55
Restaurante Gero Rio S.A.	-	39,33	-	39,33
Restaurante Panini FL 3477 Ltda.	-	65,54	-	65,54
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	-	65,54	-	65,54
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	-	45,88	-	45,88
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	-	32,77	-	32,77
<b>Aeroporto</b>				
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	100,00	99,99	100,00
JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos Ltda.	95,67	-	20,00	-
JHSF Operadora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	100,00	99,99	100,00
<b>Prestação de serviços e outros negócios</b>				
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100,00	-	-
CJ Multimarcas e Participações Ltda.	-	99,99	-	99,99
Conceito Corretores Associados Ltda.	-	100,00	-	100,00
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
JHSF Gestão de Investimentos Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Soberana Administradora de Condomínios Ltda.	-	100,00	-	100,00
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	-	95,67	-	20,00
Valentino Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	-	17,43	-	20,00

(a) Venda de participação societária para o Fundo XP Malls (Nota 1.2).

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

#### 1.2. Venda de ativos e alienação de participação societária

Em 19 de outubro de 2018, a Companhia adquiriu a totalidade das ações da Shopping Ponta Negra S.A, por meio da realização do saldo a receber com a sua investida JHSF Malls S.A. passando a ter participação direta na Companhia em 99,99%. Adicionalmente, a Companhia concluiu a venda de ativos e participações para o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("FII XP Malls"), sendo, 16,99% do imóvel do Shopping Cidade Jardim, 32,00% do imóvel do Catarina Fashion Outlet, 49,00% da SPE que detém participação no Shopping Bela Vista e que corresponde a 24,99% do imóvel e 49,99% das ações da Shopping Ponta Negra S.A.. O valor total das transações de venda para o FII XP Malls foi de R\$639.228.

#### 1.3. Ativo disponível para venda

A Companhia negociou com o FII XP Malls a venda de 30% de sua participação societária na empresa que detém o Cidade Jardim Shops (Shopping em desenvolvimento), a conclusão da venda depende da entrega do ativo, emissão do Habite-se, e superação das cláusulas resolutivas contratuais.

Em 30 de junho de 2019, em atendimento aos enunciados do CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia reclassificou o saldo do investimento na Cidade Jardim Shops S.A. existente nas demonstrações financeiras da controladora para rubrica de Ativos Disponíveis para Venda. O saldo reclassificado está demonstrado a seguir:

	<b>Controladora</b>
	<b>2019</b>
Investimentos (Nota 7)	(17.997)

## 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

### 2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) no que se refere aos aspectos relacionados à transferência de controle.

A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2019.

As demonstrações são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

As demonstrações foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, que estão apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do ativo imobilizado, intangível e do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade, assim como da análise dos riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos trimestralmente ou quando há alguma mudança nessas estimativas que possam impactar significativamente suas demonstrações.

## 2.2. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 13 de fevereiro de 2020.

## 2.3. Base de consolidação

As demonstrações consolidadas são compostas pela JHSF Participações S.A. e por suas controladas, conforme apresentadas na Nota 1.1.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição de controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados.

**Operações em conjunto** - As operações nos empreendimentos: Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, Shopping Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet, são classificadas como operações em conjunto (*Joint Operation*) com sociedades e/ou pessoas físicas que não integram o mesmo grupo econômico da Companhia. A participação dessas sociedades e/ou pessoas físicas está restrita ao percentual que possuem sobre a propriedade do imóvel, e conseqüentemente, à parcela da receita e de determinados custos e despesas, conforme contrato entre as partes, com isso a Companhia reconhece, de forma proporcional a sua participação nessas operações de shopping centers, receitas, custos e despesas.

## 2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia atua em um único ambiente econômico, usando o Real como “moeda funcional”, que é também a moeda de apresentação de suas demonstrações financeiras.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 2.5. Pronunciamentos novos, revisados ou aplicados pela primeira vez em 2019

A Companhia aplicou pela primeira vez de forma retrospectiva modificada as alterações aplicáveis para o CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil e IFRIC 23 / ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o Lucro, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2019. A natureza e os impactos das novas normas são descritos a seguir:

### 2.5.1. CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil

A Companhia reconheceu novos ativos e passivos para os seus contratos de arrendamento referente a locação de imóveis administrativos e operacionais (hotéis e restaurantes), seguindo o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2019 sobre o CPC 06 (R2) – IFRS 16. A natureza das despesas relacionadas a esses contratos de arrendamento mudou, uma vez que a Companhia passou a registrar custo com amortização referente ao ativo de direito de uso, e despesa de juros referente as obrigações de arrendamento. Conseqüentemente, o EBITDA e o resultado operacional sofreram aumento. Para o cálculo a valor presente dos pagamentos mensais a Companhia adotou taxas nominais entre o intervalo de 9,8% e 12,5%(a.a.), as quais variam conforme o prazo dos arrendamentos.

Os impactos nas demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

<b>Contas afetadas (Consolidado)</b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Ativo não circulante</b>	
Ativos de direito de uso (Nota 8)	<u>66.747</u>
<b>Passivo circulante</b>	
Passivo de arrendamento	<u>5.840</u>
<b>Passivo não circulante</b>	
Passivo de arrendamento	<u>64.209</u>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	
Depreciação de direito de uso (Nota 19)	<u>(8.643)</u>
<b>Despesas financeiras</b>	
Encargos financeiros sobre arrendamentos (Nota 21)	<u>(8.469)</u>

### 2.5.2. ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

A Interpretação (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos.

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto.

A Companhia determinou, com base em seu estudo de conformidade tributária, que é provável que seus tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

## 3. Principais práticas contábeis

### 3.1. Receita líquida

#### 3.1.1 Aluguéis, serviços e receita financeira

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir e concluiu que está atuando como agente principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfatórios antes de haver reconhecimento de receita:

##### Receita com aluguéis

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação em cada shopping, e adicionalmente são avaliados os efeitos das bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, incluindo os potenciais impactos de incentivos aos locatários.

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

##### Outras receitas operacionais

Receita de cessão de direitos de uso – Receita diferida - Os valores de cessão de direitos de uso (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de “pontos comerciais”, são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada como um receita diferida e registrada no passivo.

Receita com estacionamento - Refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers. São apropriadas ao resultado, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente.

Receitas com prestação de serviços - Referem-se aos serviços de administração, consultoria, serviços de telefonia e comercialização de energia elétrica para Shopping Centers.

Receita de juros - Para todos os instrumentos financeiros ativos e passivos, avaliados ao custo amortizado, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta os recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável.

#### 3.1.2 Receita de venda de imóveis

##### Receita de venda de unidades não concluídas

A receita de incorporação imobiliária representa o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliárias, e é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre controladas da Companhia, e incluem a atualização monetária dos contratos com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 47 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade.

A partir das referidas normas, e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica OCPC 01 (R1), a Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão da obra (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O uso desse método requer que sejam estimados os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Para a determinação do montante a ser reconhecido como receita de vendas de unidades não concluídas, a Companhia apura o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação a seu custo total orçado até o final da obra e entrega das chaves, e aplica o percentual sobre o valor justo da venda das unidades vendidas, reconhecendo as receitas de vendas e os custos relacionados à unidade imobiliária vendida, no resultado do exercício, em contrapartida do contas a receber.

O valor do contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas e da provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa e/ou provisão para distratos. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, a diferença é alocada como adiantamento de clientes, no passivo, assim como os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidos no resultado no exercício em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

#### Receita de venda de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda e o respectivo custo das unidades concluídas são reconhecidos no resultado no momento da entrega das chaves (quando aplicável) ou transferência da titularidade (lotes), para esses eventos, a Companhia entende que os riscos, posse e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade foram transferidos. Após a entrega das chaves ou termo, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação dos indexadores definidos em contrato, apropriados de forma “pro rata temporis”.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

#### 3.1.3 Receita de hospedagem

Refere-se à receita com diárias em quartos e apartamentos dos hotéis Fasano, além do consumo de alimentos e bebidas e outros serviços de concierge prestados pelos hotéis e são reconhecidas quando os quartos estão ocupados ou os serviços são executados, sendo registradas diariamente até a data de "check-out".

#### 3.1.4 Receita de restaurantes

Refere-se à venda de alimentação e bebidas as quais são reconhecidas pelo regime de competência, apropriadas a receita, quando consumidas por seus clientes nos restaurantes.

### 3.2. Investimentos (Controladora)

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em controladas é contabilizado no balanço patrimonial ao custo de aquisição, adicionado das variações ocorridas no patrimônio líquido e no resultado das controladas, após a aquisição da participação societária.

### 3.3. Imobilizado

Mensurado pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável ("*impairment*"), quando existentes.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens e reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados. Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados, se necessário. Os principais itens do ativo imobilizado, assim como a taxa de depreciação anual, estão descritos na Nota 8.

### 3.4. Propriedades para investimento (PPI)

Representadas, substancialmente, por empreendimentos em shopping centers, conforme detalhes na Nota 1, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, e são inicialmente mensuradas ao custo de aquisição e/ou construção, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, são apresentadas ao seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 22.1), apurados de forma individual a cada shopping center, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e registrado contabilmente a cada trimestre, com atualização anual realizada por empresa especializada independente. Na determinação das taxas de desconto de cada shopping center, considera-se o custo de oportunidade para o empreendedor, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos, o crescimento real esperado pela Companhia e as condições esperadas pelo mercado.

Especificamente para os terrenos, cujos projetos ainda não se encontram em desenvolvimento, a Companhia registrou o valor justo, com base no método comparativo direto de mercado, para avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, através de cotações e outras informações (nível 3 na classificação do valor justo).

A diferença entre o valor de custo e o valor justo calculado é reconhecida em conta do resultado, no período em que foi apurada, a título de ganho ou perda com valor justo das PPIs. Vide Nota 9 para maiores detalhes sobre a determinação do valor justo dos empreendimentos, calculado para o exercício atual.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

PPIs são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera qualquer benefício econômico futuro da sua venda (*impairment*). Quando da ocorrência de uma venda de PPI ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no período da baixa.

#### 3.5. Imóveis a comercializar

Referem-se a todo o custo de aquisição ou permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão-de-obra (própria ou contratada) e outros custos de construção relacionados, incluindo encargos financeiros das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção.

#### 3.6. Ativos intangíveis e ágio

Mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e eventuais perdas do valor recuperável. Os ágios, que possuem como fundamento econômico a rentabilidade futura foram submetidos a teste de avaliação do valor recuperável ("*impairment*").

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se esta avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

#### 3.7. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros – "*Impairment*"

A Administração revisa anualmente o valor recuperável dos ativos e quando identifica evidências de que o valor contábil líquido excede o valor recuperável, constitui a provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao seu valor recuperável.

Os principais ativos não financeiros sujeitos à redução em seu valor contábil são o aeroporto, hotéis, restaurantes e os imóveis a comercializar.

Na estimativa do valor em uso do ativo, quando aplicável, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço do ativo em um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa (UGC) é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

#### 3.8. Ativo não circulante disponível para a venda e operações descontinuadas

A Companhia classifica um ativo não circulante como disponível para a venda e operações descontinuadas se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo disponível para venda deve ser efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período.

O ativo não circulante mantido para a venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por *impairment* é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida.

Os ativos, passivos e o resultado das operações descontinuadas relacionados aos ativos disponíveis para venda são apresentados em linhas únicas no ativo, no passivo e na demonstração do resultado.

### 3.9. Impostos

#### Imposto indiretos (PIS, COFINS, ISS e ICMS)

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. O Imposto Sobre Serviços – ISS é calculado pelas alíquotas entre 2% a 5%, de acordo com cada município. O Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços – ICMS é calculado pelas alíquotas entre 17% e 30%, de acordo com cada estado.

#### Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

O imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas da Companhia optaram pelo lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do IRPJ é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da CSLL a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos tributos.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas, a partir da Medida Provisória nº 601). Parte dos ativos do segmento de incorporação da Companhia, 3,41% (14,25% em 31.12.2015), como facultado pela Lei nº 10.931/04.

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos fiscais diferidos são revisados periodicamente e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

#### 3.10. Ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### 3.11. Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC) e do valor adicionado (DVA)

As DFCs foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa. As DVAs foram elaboradas de acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS.

#### 3.12. Resultado por ação

Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por ação.

#### 3.13. Benefícios a empregados

São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus.

#### 3.14. Pagamento baseado em ações (*Stock options*)

O valor justo na data de outorga dos acordos de pagamento baseado em ações concedidos aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 20), com um correspondente aumento no patrimônio líquido, durante o período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos prêmios.

Esses prêmios não contêm condições de aquisição (*non-vesting conditions*), e o valor justo na data da outorga é mensurado para refletir tais condições e não são efetuados ajustes posteriores para as diferenças entre os resultados esperados e os reais.

#### 3.15. Instrumentos financeiros

##### 3.15.1. Ativos financeiros

###### a) Reconhecimento inicial e mensuração

A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado. Incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e créditos com partes relacionadas.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

#### b) Mensuração subsequente

##### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Incluem os ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidos na demonstração do resultado.

Quando não estiver em condições de negociar esses ativos em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, poderão, em determinadas circunstâncias, ser reclassificados.

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

Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras junto a instituições financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso as aplicações financeiras não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários ("TVM").

##### Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável.

A amortização do método de juros efetivos e as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

##### Contas a receber e perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

###### Contas a receber

Consistem, substancialmente, em: i) aluguéis a receber dos lojistas dos Shopping Center e na cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia; ii) valores a receber por venda de imóveis; iii) valores a receber de hospedagem em hotéis; e iv) valores a receber por venda de alimentos e bebidas em restaurantes. São, inicialmente, reconhecidos através dos valores presentes conforme os critérios da Nota 3.1.

###### Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

A provisão para PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica "Outras despesas operacionais", na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Administração da Companhia considera a provisão para PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

A Companhia utiliza taxas de inadimplência divulgadas pelo mercado para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano, correlacionadas com a experiência histórica de perda de crédito.

Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro.

#### c) Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;

- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasso"; e (a) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, esse ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo com o respectivo ativo. Nesse caso, também se reconhece um passivo associado.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

#### d) Análise de recuperabilidade

Um ativo financeiro, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que as mesmas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, *default* ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado.

### 3.15.2. Passivos financeiros – não derivativos

São classificados como custo amortizado. A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial.

São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, obrigações com parceiros em empreendimentos e débitos com partes relacionadas.

Após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras.

### 3.15.3. Valor justo dos instrumentos financeiros

É determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

Quando não há mercado ativo, seu valor é determinado utilizando técnicas de avaliação que podem incluir o uso de transações recentes de mercado, referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar, análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação. Vide nota 22.1.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

#### 3.15.4. Fatores de risco financeiro

##### a) Risco de crédito

A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes (lojistas), de fundo de promoção e de condomínio e associações de lojistas dos empreendimentos que opera; de contas a receber de compradores de imóveis, das transações envolvendo pagamentos dos serviços com cartões de crédito e/ou cartões de débito nos hotéis e restaurantes.

##### b) Risco de preço e condições de mercado

As receitas da Companhia dependem diretamente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos shoppings centers em que participa, da capacidade de venda de unidades imobiliárias, da capacidade em ocupar os leitos disponíveis em seus hotéis e do fluxo de pessoas em seus restaurantes.

Condições adversas, assim como períodos de recessão e/ou percepção negativa dos locatários/clientes acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados, podem reduzir os níveis de transações comerciais de seus negócios. A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios.

A concentração de risco de crédito de contas a receber para os segmentos de renda recorrente e hotéis e restaurantes é minimizada devido à pulverização da carteira de clientes, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado.

Para o segmento de negócios imobiliários, a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 10% do faturamento consolidado.

##### c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente para cada empresa do consolidado. A Companhia monitora as previsões contínuas de exigência da liquidez dessas empresas para assegurar que elas tenham caixa suficiente para atender suas necessidades operacionais.

#### 3.15.5. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir o nível de endividamento.

Índice de alavancagem financeira: Corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos, financiamentos, debêntures, obrigações com parceiros e débitos com partes relacionadas, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e créditos com partes relacionadas.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido com a dívida líquida:

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Empréstimos e financiamentos brutos (Nota 11.1)	476.271	561.123
Debêntures bruto (Nota 11.2)	737.104	671.881
Cessão de usufruto (Nota 12)	134.563	-
Obrigações com parceiros em empreendimentos bruto (Nota 12)	125.312	125.312
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(286.335)	(42.551)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(257.364)	(193.046)
<b>Dívida líquida (A)</b>	<b>929.551</b>	<b>1.122.719</b>
<b>Total do patrimônio líquido (B)</b>	<b>3.014.129</b>	<b>2.227.838</b>
<b>Total do capital (C) = (A) + (B)</b>	<b>3.943.680</b>	<b>3.350.558</b>
<b>Índice de endividamento líquido - % (A/C)</b>	<b>24%</b>	<b>34%</b>

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando proteção, segurança e liquidez. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas em relação às vigentes de mercado. A gestão do capital e do caixa é realizada ao nível dos saldos consolidados.

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas demonstrações. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$500.379, e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$455.780 (R\$247.783 em 2018). Tais excessos são considerados temporários, visto que os créditos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no ativo não circulante, e os débitos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no passivo circulante.

	Controladora		
	Divulgado dez/19	Partes relacionadas	Reconciliado dez/19
Ativo circulante	523.096	141.639	664.735
Passivo Circulante	978.876	(826.157)	152.719
<b>Capital Circulante</b>	<b>(455.780)</b>		<b>512.016</b>

### 3.16. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. São revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e Bancos	269	241	45.210	8.057
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	182.127	32.236	241.125	34.493
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>182.396</b>	<b>32.477</b>	<b>286.335</b>	<b>42.551</b>
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	5.578	5.370	24.164	24.050
JHSF Catarina Corporate Berlim (b)	3.978	10.310	-	-
Fundo de investimento Profit 463 (b)	214.877	36.970	-	-
Fundo de investimento XP Malls FII (c)	-	-	-	131.575
Cotas de fundo de investimento (e)	-	-	182.629	34.401
Fundo de reserva (d)	-	-	6.595	-
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	32.476	3.019
Ações (Nota 22.1) (f)	-	-	11.500	-
<b>Títulos e valores mobiliários (Nota 22)</b>	<b>224.433</b>	<b>52.650</b>	<b>257.364</b>	<b>193.046</b>
<b>Total</b>	<b>406.829</b>	<b>85.127</b>	<b>543.699</b>	<b>235.596</b>
<b>Circulante</b>	<b>406.829</b>	<b>48.157</b>	<b>537.104</b>	<b>235.596</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>36.970</b>	<b>6.595</b>	<b>-</b>

- (a) Aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa, conforme Nota 3.15.1, referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa de 97% do CDI (98,8% em 2018).
- (b) Os títulos e valores mobiliários referentes ao Catarina Corporate e Profit 463 são eliminados na consolidação das demonstrações financeiras, sendo assim, são apresentados apenas na Controladora. No período esse investimento gerou ajustes de avaliação patrimonial de R\$12.038 (DMPL).
- (c) Em março de 2019, a Companhia liquidou a totalidade de suas cotas no Fundo XP Malls por R\$127.444 e apurou uma redução no valor justo gerando uma despesa financeira de R\$4.331 no período (Nota 21).
- (d) Fundo de reserva, mantido em aplicações financeiras dadas em garantia de dívida, sua liquidez e vencimento coincide com o mesmo da dívida adquirida.
- (e) Cotas de fundo com investimentos em renda fixa e ações de Companhias abertas. Esses investimentos são realizados diretamente pelo Fundo de Investimento Profit 463. Conforme o descrito na letra (b) os investimentos diretos nesses fundos são eliminados no consolidado e apresentados somente na controladora, no consolidado é demonstrado a abertura da carteira de investimentos desses fundos.
- (f) Os títulos e valores mobiliários correspondem a negociação de ações de Companhias no exterior.

A seguir, demonstramos a movimentação dos títulos e valores mobiliários para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Controladora	JHSF Catarina Corporate - FII	JHSF Catarina Corporate Berlim	Fundo de investimento Profit 463	Total
<b>Saldo em 31.12.2017</b>	<b>4.461</b>	<b>18.297</b>	<b>-</b>	<b>22.758</b>
Aquisição de cotas	939	-	36.979	37.918
Venda de cotas	-	(7.852)	-	(7.852)
Variação no valor das cotas	(28)	(136)	(9)	(173)
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>5.370</b>	<b>10.310</b>	<b>36.970</b>	<b>52.650</b>
Aquisição de cotas	350	-	200.000	200.350
Venda de cotas	-	-	(26.400)	(26.400)
Variação no valor das cotas	(142)	(6.332)	4.307	(2.167)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>5.578</b>	<b>3.978</b>	<b>214.877</b>	<b>224.433</b>

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

	JHSF Catarina Corporate - FII	JHSF Rio Bravo Corporate Berlim	Fundo de investimento XP Malls FII	Cotas de fundo de investimento	Fundo de Reserva (CRI)	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
<b>Consolidado</b>								
Saldo em 31.12.2017	<u>23.227</u>	<u>559</u>	-	-	-	-	-	<u>23.786</u>
Aquisição de cotas	939	-	107.628	34.401	-	3.019	-	145.987
Venda de cotas	-	(544)	-	-	-	-	-	(544)
Transferência de cotas	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação no valor das cotas	(116)	(15)	23.947	-	-	-	-	23.816
Saldo em 31.12.2018	<u>24.050</u>	<u>-</u>	<u>131.575</u>	<u>34.401</u>	<u>-</u>	<u>3.019</u>	<u>-</u>	<u>193.046</u>
Aquisição de cotas	350	-	-	212.174	14.992	32.257	11.500	271.273
Venda de cotas	-	-	(124.700)	(74.879)	-	(2.962)	-	(202.541)
Transferência	-	-	-	-	(8.397)	-	-	(8.397)
Varição no valor das cotas	(236)	-	(6.875)	10.933	-	162	-	3.983
Saldo em 31.12.2019	<u>24.164</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>182.629</u>	<u>6.595</u>	<u>32.476</u>	<u>11.500</u>	<u>257.364</u>

**5. Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Contas a receber de unidades imobiliárias (a) (Nota 22.1)	53.079	50.050	224.242	213.030
Contas a receber por venda de ativos (b)	-	128.799	-	128.799
Contas a receber em operações de shoppings	-	-	54.981	53.111
Outros	9.671	8.095	43.276	28.770
<b>Total Contas a Receber (Nota 22)</b>	<b>62.750</b>	<b>186.944</b>	<b>322.499</b>	<b>423.710</b>
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(2.744)	(2.307)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(31.630)	(33.113)
<b>Total (Nota 22)</b>	<b>62.750</b>	<b>186.944</b>	<b>288.125</b>	<b>388.291</b>
<b>Circulante</b>	<b>723</b>	<b>128.799</b>	<b>170.936</b>	<b>273.119</b>
<b>Não circulante</b>	<b>62.027</b>	<b>58.145</b>	<b>117.189</b>	<b>115.172</b>

(a) O saldo na Controladora refere-se ao contas a receber em dólar, convertido ao Real na data base, do empreendimento Las Piedras no Uruguai, cedido pela JHSF Uruguay no montante de R\$53.079 (R\$50.050 em 31 de dezembro de 2018) cuja movimentação deve-se à variação cambial do período e atualização pela Libor (Nota 14).

(b) Saldo correspondente a venda de ativos para o FII XP Malls, dos quais R\$104.342 (DFC - Controladora) foram recebidos pela Companhia e R\$128.488 (DFC - Consolidado), foram recebidos por investidas da Companhia, ambos em março de 2019

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Consolidado	
	2019	2018
Vencidos acima de 365 dias	34.401	37.916
Vencidos acima de 91 até 365 dias	4.008	4.210
Vencidos acima de 61 até 90 dias	381	536
Vencidos acima de 31 até 60 dias	954	1.345
Vencidos até 30 dias	5.007	3.325
<b>Total vencidos</b>	<b>44.751</b>	<b>47.331</b>
À vencer até 365 dias	158.534	259.492
À vencer acima 365 dias	119.214	116.887
<b>Total à vencer</b>	<b>277.748</b>	<b>376.379</b>
<b>Total</b>	<b>322.499</b>	<b>423.710</b>

Os saldos vencidos demonstrados no quadro acima, sobre os quais não foi constituída PECLD, tratam-se de títulos que foram renegociados, cujos clientes encontram-se adimplentes. O *aging list* reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vencidos, que foram renegociados.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

A movimentação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa está demonstrada a seguir:

	<u>Consolidado</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>(39.388)</b>
Movimentação líquida 2018	6.275
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>(33.113)</b>
Movimentação líquida 2019	1.483
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>(31.630)</b>

## 6. Imóveis a comercializar

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imóveis para desenvolvimento (a)	362.550	312.336
Imóveis acabados		
Fazenda Boa Vista (b)	251.381	227.137
Cidade Jardim Townhouses	4.940	10.782
Horto Bela Vista	970	3.755
Mena Barreto	-	8.927
<b>Total</b>	<b>619.840</b>	<b>562.936</b>
<b>Circulante</b>	<b>153.759</b>	<b>96.992</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>466.082</b>	<b>465.944</b>

(a) O aumento da rubrica de imóveis para desenvolvimento corresponde substancialmente, ao lançamento do novo empreendimento imobiliário Fasano Residence. Com o lançamento do projeto, a Companhia reclassificou os custos do terreno e os custos incorridos para desenvolvimento do projeto, no montante de R\$68.905 para imóveis a comercializar, que anteriormente estavam registrados na rubrica de propriedades para investimento (Nota 9)

(b) O aumento da rubrica é justificado pela dação de imóveis recebidos do Controlador da Companhia no montante de R\$56.000 (Nota 14).

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*) nos imóveis a comercializar, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as avaliações foram realizadas adotando as seguintes metodologias:

i) método comparativo direto de dados de mercado: parte substancial dos ativos foi analisada com base no cálculo do valor de venda, para tanto, a análise dos mercados comparáveis ao da Companhia foi baseada na coleta de informações e valores de ofertas disponíveis.

ii) o restante dos ativos foram analisados pelo método involutivo, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

## 7. Investimentos (Controladora)

	<u>Controladora</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
<b>Investimentos:</b>		
Participação em controladas e coligadas (a)	3.463.602	2.976.238
<b>Total das participações societárias</b>	<b>3.463.602</b>	<b>2.976.238</b>
<b>Total dos investimentos</b>	<b>3.466.384</b>	<b>2.979.020</b>

## Notas Explicativas

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

(a) As movimentações dos saldos de investimentos diretos da Controladora estão abaixo demonstradas:

	Saldos em	Aumento	Ativo Disponível para Venda (Nota 1.3)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Resultado Equivalência Patrimonial	Transações com Acionistas (Nota 14)	Transferência de investimentos entre controladas	Ajustes de Participação Societária	Passivo Descoberto	Saldos em
<b>Sociedade Investida</b>	<b>2018</b>	<b>de Capital</b>								<b>2019</b>
Aveiro Incorporações Ltda.	121.939	4.465	-	(29)	3.124	-	-	(12)	-	129.487
Boa Vista Des. Imobiliário e Serv. de Concierge Ltda.	285.259	-	-	(2.006)	33.552	-	-	(29)	-	316.776
Cidade Jardim Shops S.A.	64.640	-	(17.997)	-	25.925	-	(29.320)	(1.305)	-	41.943
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	395.211	100.449	-	-	(14.257)	-	-	(47)	-	481.356
JHSF Incorporações Ltda.	1.072.308	-	-	(2.149)	184.001	-	101.790	-	-	1.355.950
Shopping Ponta Negra S.A.	141.249	-	-	-	28.758	-	-	-	-	170.007
Polônia Incorporações Ltda.	564.578	-	-	(19)	51.490	-	(72.470)	(56)	-	543.523
JHSF Malls S.A.	221.992	-	-	(436)	61.219	-	-	(369)	-	282.406
Demais sociedades investidas	109.062	64.823	-	(3.093)	(11.454)	(12.999)	-	1	(4.186)	142.154
	<b>2.976.238</b>	<b>169.737</b>	<b>(17.997)</b>	<b>(7.732)</b>	<b>362.358</b>	<b>(12.999)</b>	<b>-</b>	<b>(1.817)</b>	<b>(4.186)</b>	<b>3.463.602</b>

	Saldos em	Aumento de Capital	Aquisição de Controlada	ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Ajustes de Participação Societária	Passivo Descoberto	Saldos em
<b>Sociedade Investida</b>	<b>2017</b>							<b>2018</b>
Aveiro Incorporações Ltda.	123.581	2.979	-	(27)	(4.595)	-	-	121.939
Boa Vista Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	271.525	-	-	(80)	17.803	(3.989)	-	285.259
Cidade Jardim Shops S.A.	-	-	-	-	34.037	30.603	-	64.640
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	176.667	219.652	-	(15)	(1.093)	-	-	395.211
JHSF Incorporações Ltda.	1.039.714	-	-	-	68.418	(35.824)	-	1.072.308
Shopping Ponta Negra S.A.	-	-	125.478	-	15.771	-	-	141.249
Polônia Incorporações Ltda.	480.573	45.357	-	(15)	36.872	1.792	-	564.578
JHSF Malls S.A.	187.475	-	-	-	17.216	17.302	-	221.992
Demais sociedades investidas	96.215	19.346	-	-	(11.703)	474	4.730	109.062
	<b>2.375.750</b>	<b>287.334</b>	<b>125.478</b>	<b>(138)</b>	<b>172.727</b>	<b>10.357</b>	<b>4.730</b>	<b>2.976.238</b>

A participação da Companhia em suas controladas está na Nota 1.1.

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
	2019	2018	12-2019	12-2018	12-2019	12-2018	12-2019	12-2018	12-2019	12-2018
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	2.945.939	2.136.343	1.431.419	850.751	1.514.521	1.285.592	201.837	105.133
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	1.404.446	1.075.982	48.361	3.673	1.356.086	1.072.308	184.020	68.418
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	99,99	588.444	681.354	44.867	116.776	543.577	564.578	51.495	36.914
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	99,99	628.020	552.131	146.616	156.920	481.403	395.211	(14.256)	(1.513)
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	474.917	441.666	158.109	156.407	316.808	285.259	33.555	17.803
Shopping Ponta Negra S.A.	50,01	50,01	342.803	298.938	31.822	16.497	310.981	282.442	28.976	(153.045)
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	99,99	165.798	156.690	36.299	34.751	129.499	121.939	3.125	(4.595)
Cidade Jardim Shops S.A. (a)	99,92	99,99	175.926	93.571	115.937	28.924	59.989	64.646	25.946	34.043
Demais investidas	-	-	450.484	249.501	205.480	56.889	245.003	192.612	14.869	(1.414)
<b>Total</b>			<b>7.176.777</b>	<b>5.686.176</b>	<b>2.218.910</b>	<b>1.421.589</b>	<b>4.957.867</b>	<b>4.264.587</b>	<b>529.567</b>	<b>101.744</b>

(a) Ativo disponível para venda (Nota 1.3).

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 8. Imobilizado

Em 31.12.2019 o montante dos juros capitalizados no imobilizado do Consolidado foi de R\$41.722 (R\$44.770 em 2018) (Nota 21) e estão relacionados à construção do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo (Nota 1).

Item	Movimentação 2019 - Consolidado									Taxa média % depreciação	
	Custo		Saldos 2018	Adições (a)	Baixas (b)	Transferências	Juros Capitalizados (Nota 21)	Impairment (Nota 20)	Depreciação		Saldos 2019
	Histórico	Depreciação									
Aeroporto Catarina	577.485	-	577.485	75.833	(44.360)	-	41.722	-	(82)	650.598	-
Aeronaves	-	-	-	51.859	-	-	-	(2.216)	(1.901)	47.742	3,6
Hotéis Fasano	97.429	(30.216)	67.213	1.363	-	8.467	-	-	(3.439)	73.603	4
Imobilizações em Andamento	51.321	-	51.321	3.277	-	-	-	-	-	54.598	-
Máquinas e Equipamentos	38.115	(24.567)	13.548	2.335	-	(1.345)	-	-	(2.113)	12.425	10
Direito de uso (Nota 2.5.1)	-	-	-	75.390	-	-	-	-	(8.643)	66.747	9,8 a 12,5
Outros	96.877	(66.430)	30.447	27.666	-	(11.148)	-	-	(4.452)	42.514	11,44
	<b>861.226</b>	<b>(121.213)</b>	<b>740.013</b>	<b>237.723</b>	<b>(44.360)</b>	<b>(4.026)</b>	<b>41.722</b>	<b>(2.216)</b>	<b>(20.630)</b>	<b>948.227</b>	

- (a) As adições do exercício referem-se substancialmente à construção do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo no montante de R\$75.833, consolidação dos ativos da SPCTA Táxi Aéreo Ltda. (Aeronaves) no montante de R\$51.859, os quais R\$41.624 não impactaram o fluxo de caixa (DFC), bem como as adições de direito de uso R\$75.390.
- (b) As baixas do exercício correspondem a transferência de fração ideal de 5,29% do imóvel correspondente ao Aeroporto Catarina para o Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII (Nota 13) o custo do ativo baixado corresponde à R\$44.360.

Item	Movimentação 2018 – Consolidado									Taxa média % depreciação
	Custo		Saldos 2017	Adições	Transferências	Juros Capitalizados (Nota 21)	Depreciação	Saldos 2018		
	Histórico	Depreciação								
Aeroporto Catarina	483.045	-	483.045	25.393	24.277	44.770	-	577.485	-	
Hotéis Fasano	95.751	(26.767)	68.984	1.678	-	-	(3.450)	67.212	4	
Imobilizações em Andamento	35.939	-	35.939	3.480	11.902	-	-	51.321	-	
Máquinas e Equipamentos	35.501	(20.691)	14.810	2.945	(331)	-	(3.875)	13.548	10	
Outros	100.023	(62.208)	37.815	3.987	(7.132)	-	(4.222)	30.448	11,44	
	<b>750.259</b>	<b>(109.666)</b>	<b>640.593</b>	<b>37.483</b>	<b>28.716</b>	<b>44.770</b>	<b>(11.547)</b>	<b>740.014</b>		

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*) nos ativos imobilizados, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as avaliações foram realizadas para os seguintes ativos da Companhia:

**Aeroporto Catarina:** os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende a JHSF Adm. do Catarina Aeroporto, na data base de 30 de setembro de 2019. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso da UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF. Os fluxos de caixa operacionais foram descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC. Para o horizonte de projeção e valor residual, pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, considerou-se projeção ao longo de 15 anos, subsequentemente, considerou-se valor residual com base em perpetuidade calculada através do modelo de Gordon, sem crescimento real. O período de projeção foi estimado em 15 anos, onde se trata de um investimento de longo prazo de maturação. Várias fases são lançadas de acordo com a evolução do investimento, além dos investimentos serem realizados com a expectativa de criação de uma plataforma para as expansões futuras.

A taxa de desconto considerada para as análises de 9% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

**Hotéis:** os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende o Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista, denominados em conjunto de Hotéis ou UGC, na data base de 30 de setembro de 2019. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

Os fluxos de caixa operacionais foram descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC. Para o horizonte de projeção e valor residual, considerou-se projeção ao longo de 5 anos.

A taxa de desconto considerada para as análises de 11% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 9. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são compostas substancialmente pelo Shopping Cidade Jardim e por sua expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com área bruta locável de 7.425 (m<sup>2</sup> na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020, Catarina Fashion Outlet e por sua expansão (fase 3 e 4) iniciada no terceiro trimestre de 2018 com área bruta locável de 28.318 (m<sup>2</sup> na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2021, Shopping Bela Vista e por sua expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com área bruta locável de 1.503 (m<sup>2</sup> na participação) com inauguração prevista para o primeiro semestre de 2020, Shopping Ponta Negra, Cidade Jardim Shops (em construção), Projeto Santiago 3 e Projeto Faria Lima. As movimentações do período estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	-	-	-	<b>2.540.930</b>	<b>135.858</b>	<b>2.676.788</b>
Adições	23.766	-	23.766	22.344	67.188	89.532
Baixas	-	-	-	(384.424)	-	(384.424)
Varição no valor justo das propriedades	-	-	-	(81.084)	287.289	206.205
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>23.766</b>	-	<b>23.766</b>	<b>2.097.766</b>	<b>490.335</b>	<b>2.588.101</b>
Adições (a)	-	122.622	122.622	22.854	170.591	193.445
Transferências (b)	-	-	-	(344.323)	275.007	(69.316)
Baixas no valor justo das propriedades (c)	-	-	-	-	(163.242)	(163.242)
Varição no valor justo das propriedades (d)	-	-	-	347.915	271.213	619.128
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>23.766</b>	<b>122.622</b>	<b>146.388</b>	<b>2.124.213</b>	<b>1.043.904</b>	<b>3.168.116</b>

- (a) Em 5 de dezembro de 2019 a Companhia adquiriu a quantidade de 6.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") em leilão realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo montante de R\$105.606 que serão utilizados em imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, esses certificados foram dados em garantia para a 8ª emissão de debêntures simples (Nota 11.2).
- (b) Conforme apresentado na Nota 6, a Companhia lançou no exercício de 2019 o empreendimento imobiliário Fasano Residence, desta forma, reclassificou R\$68.905, correspondente substancialmente ao custo do terreno Reserva Cidade Jardim. Adicionalmente ocorreram outras movimentações entre as rubricas de imóveis a comercializar (Nota 6) e PPI, que geraram uma movimentação líquida de R\$69.316.
- (c) Em 20 de dezembro de 2019 a Companhia aprovou a participação em 32% do Fundo XP Malls no custo de construção da Expansão 3 e 4 do Catarina Fashion Outlet, realizando a baixa de R\$163.242 do ganho de valor justo apurado até a data.
- (d) O ganho de valor justo apurado no exercício corresponde substancialmente ao registro contábil do valor justo da Expansão do Shopping Cidade Jardim no montante de R\$134.515, Expansão do Shopping Bela Vista no montante de R\$23.954, e valorização do portfólio da Companhia no montante de R\$297.417 justificada pela redução das taxas de desconto utilizadas nas projeções de fluxo de caixa descontado desses ativos. Adicionalmente, a Companhia registrou a perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$18.558, as transações somadas representam a variação no valor justo de propriedades para investimento no montante de R\$437.328.

As práticas contábeis e os critérios de avaliação do valor justo estão demonstrados na Nota 3.4.

Abaixo demonstramos as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade, prazo do fluxo de caixa, vacância esperada, ABL (Área Bruta Locável) e *cap rate* para 31 de dezembro de 2019 e 2018 dos empreendimentos da Companhia:

	2019	2018
Taxa de desconto	7,5%-11,50%	8,75%-12,08%
Taxa de crescimento real/perpetuidade	0,75%-4,15%	0,75%-2,00%
Prazo do fluxo de caixa	5-10 anos	10 anos
<i>Cap rate</i>	6,25%-9,5%	7,5%-10%
ABL - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	111.601	94.016
ABL Vaga - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	38.578	2.289

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

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

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Saldo em 2019 Consolidado	Efeitos de variações na taxa de desconto			
		- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento (a)	2.798.133	2.900.713	102.580	2.700.115	(98.018)

(a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo. O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 2019 – Consolidado" não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo.

**10. Intangível (Consolidado)**

Descrição	Saldos em 2018	Adições	Amortização	Saldos em 2019
<b>Ágio na aquisição de Investimentos</b>				
Hotel Marco Internacional S.A. (a)/(b)	13.268	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (c)	24.512	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	358
<b>Intangível</b>				
Marcas e Patentes	27.983	-	-	27.983
Pontos Comerciais	18.635	-	-	18.635
Outros	14.046	4.573	(4.129)	14.490
	<b>98.802</b>	<b>4.573</b>	<b>(4.129)</b>	<b>99.246</b>

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

(b) Ágio decorrente da aquisição de participação de 86,1% pela controlada Hotéis Fasano & Resorts S.A. no Hotel Marco Internacional S.A e representa 60% de participação da Companhia nessa controlada;

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

Anualmente, a Companhia realiza avaliações do valor recuperável (*impairment*) nos ativos intangíveis, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as avaliações foram realizadas para os seguintes ativos:

Hotéis: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende o Hotel Marco Internacional, denominados em conjunto de Hotéis ou UGC, na data base de 30 de setembro de 2019. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

Os fluxos de caixa operacionais foram descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC, e deduzidos de ativos e passivos não operacionais na data base. Para o horizonte de projeção e valor residual, considerou-se projeção ao longo de 5 anos.

A taxa de desconto considerada para as análises de 11% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

Restaurantes: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende os Restaurantes Fasano (Ocean Blue Ltda., Restaurante Fasano Ltda., Restaurante Gero Ltda., Restaurante Gero RJ Ltda., Restaurante Parigi Bistrot Ltda., Restaurante Trattoria Ltda., SSRJ Administradora de Restaurante S.A. e Gero Panini Lanchonete e Restaurante Ltda.) e as suas investidas Restaurantes e UGC, na data base de 30 de setembro de 2019. A abordagem metodológica compreendeu-se no estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

Os fluxos de caixa operacionais foram descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC, e deduzidos de ativos e passivos não operacionais na data base. Para o horizonte de projeção e valor residual, considerou-se projeção ao longo de 5 anos.

A taxa de desconto considerada para as análises de 11% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

## 11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### 11.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			2019	2018	2019	2018
Capital de giro	CDI	3,48% - 4,37% (a)	279.791	363.341	345.735	431.504
Capital de giro	Pré	12,28% - 16,66% (b)	2.029	-	3.088	5.176
BNDES – Aeroporto	IPCA	3,99%	-	-	70.482	60.909
BNDES – Aeroporto	TJLP	3,55%	-	-	56.966	63.534
<b>Saldo (Nota 22)</b>			<b>281.820</b>	<b>363.341</b>	<b>476.271</b>	<b>561.123</b>
Custo com empréstimos à amortizar			(5.037)	(19.840)	(5.709)	(22.372)
<b>Saldo líquido (Nota 22.1)</b>			<b>276.783</b>	<b>343.501</b>	<b>470.562</b>	<b>538.751</b>
<b>Circulante</b>			<b>99.152</b>	<b>30.637</b>	<b>165.816</b>	<b>80.490</b>
Principal e juros			100.956	34.464	168.025	84.603
(-) Custos			(1.804)	(3.826)	(2.209)	(4.112)
<b>Não circulante</b>			<b>177.631</b>	<b>312.864</b>	<b>304.746</b>	<b>458.261</b>
Principal e juros			180.864	328.877	308.246	476.521
(-) Custos			(3.233)	(16.013)	(3.500)	(18.260)

(a) A taxa da Controladora é de 3,48% e do Consolidado 4,37%.

(b) A taxa da Controladora é de 12,28% e do Consolidado 16,66%.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	34.464	-	84.603
2020	100.956	107.521	168.025	142.401
2021	94.998	81.716	127.833	107.410
2022	47.328	36.955	69.502	54.123
2023	32.872	36.332	48.998	49.986
a partir de 2024	5.666	66.353	61.913	122.600
<b>Total bruto</b>	<b>281.820</b>	<b>363.341</b>	<b>476.271</b>	<b>561.123</b>
Custo com empréstimos à amortizar	(5.037)	(19.840)	(5.709)	(22.372)
<b>Saldo líquido</b>	<b>276.783</b>	<b>343.501</b>	<b>470.562</b>	<b>538.751</b>

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

A movimentação dos empréstimos e financiamentos da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

<b>Controladora</b>							
<b>Modalidade</b>	<b>2018</b>	<b>Liberações</b>	<b>Juros</b>	<b>Pagamento principal</b>	<b>Pagamento juros</b>	<b>Amortização de custos</b>	<b>2019</b>
Capital de giro	363.341	210.400	26.084	(289.900)	(28.105)	-	281.820
Custos à amortizar	(19.840)	(5.756)	-	-	-	20.559	(5.037)
	<b>343.501</b>	<b>204.644</b>	<b>26.084</b>	<b>(289.900)</b>	<b>(28.105)</b>	<b>20.559</b>	<b>276.783</b>
<b>Consolidado</b>							
<b>Modalidade</b>	<b>2018</b>	<b>Liberações</b>	<b>Juros</b>	<b>Pagamento principal</b>	<b>Pagamento juros</b>	<b>Amortização de custos</b>	<b>2019</b>
BNDES	124.443	-	15.278	(6.738)	(5.535)	-	127.448
Capital de giro	436.680	256.874	33.608	(343.402)	(34.937)	-	348.823
Custos à amortizar	(22.372)	(6.400)	-	-	-	23.063	(5.709)
	<b>538.751</b>	<b>250.474</b>	<b>48.886</b>	<b>(350.140)</b>	<b>(40.472)</b>	<b>23.063</b>	<b>470.562</b>

Abaixo demonstramos os vencimentos e indexadores dos saldos de empréstimos e financiamentos apresentados em 31 de dezembro de 2019:

<b>Modalidade</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Indexador</b>	<b>Garantias</b>
BNDES - Aeroporto	15/11/2027	IPCA / TJLP	Hipoteca de 1º grau do imóvel + direito sobre recebíveis
Capital de giro	23/11/2021	CDI	Alienação fiduciária de unidades imobiliárias
Capital de giro	28/10/2024	CDI	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	31/01/2020 a 30/06/2020	CDI	Direitos creditórios

**11.2 Debêntures**

<b>Modalidade</b>	<b>Indexador</b>	<b>Taxa de juros a.a.</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
			<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
2.ª emissão das controladas (1ª e 3ª série) (b)	CDI	2,15%	-	-	310.079	-
2.ª emissão das controladas (2ª série) (b)	IPCA	6,25%	-	-	306.687	-
8ª emissão de debêntures simples (d)	CDI	-	120.338	-	120.338	-
5.ª emissão + 1.ª emissão das controladas (a)	CDI	3,40%	-	342.781	-	612.435
7ª emissão de debêntures simples (c)	CDI	4,27%	-	59.446	-	59.446
<b>Saldo (Notas 22)</b>			<b>120.338</b>	<b>402.227</b>	<b>737.104</b>	<b>671.881</b>
(-) Custos com emissão de debêntures			(281)	(15.131)	(1.319)	(17.926)
<b>Saldo líquido (Nota 22.1)</b>			<b>120.057</b>	<b>387.096</b>	<b>735.785</b>	<b>653.955</b>
<b>Circulante</b>			<b>337</b>	<b>53.570</b>	<b>13.823</b>	<b>54.281</b>
Principal e juros			338	60.410	14.862	61.168
(-) Custos			(1)	(6.840)	(1.039)	(6.887)
<b>Não circulante</b>			<b>119.720</b>	<b>333.525</b>	<b>721.962</b>	<b>599.674</b>
Principal e juros			120.000	341.817	722.242	610.713
(-) Custos			(280)	(8.291)	(280)	(11.039)

- a) Em 14 de março de 2019, a Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços efetuou o pagamento de R\$17.094 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

Em 21 de março de 2019, a Sustenta Comercializadora de Energia S.A. efetuou o pagamento de R\$22.788 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

Em 21 de março de 2019, a Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A. efetuou o pagamento de R\$11.390 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

Em 07 de junho de 2019, a Companhia, efetuou o pagamento de R\$344.955 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

Em 07 de junho de 2019, a JHSF Malls S.A., efetuou o pagamento de R\$218.513 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

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

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

<u>Modalidade</u>	<u>Valor por emissão</u>	<u>Início da amortização</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Indexador</u>
1ª Série	R\$ 310.000	27/06/2022	27/05/2034	CDI+2,15%
2ª Série	R\$ 310.000	25/06/2019	25/05/2034	IPCA + 6,25%
3ª Série	R\$ 30.000	25/07/2019	25/11/2019	CDI+2,15%

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Bela Vista e dos Shopping Ponta Negra e Cidade Jardim Shops (ambos ativos da Controladora JHSF Participações S.A.) e recebíveis imobiliários da Fazenda Boa Vista.

- c) Em 29 de novembro de 2019, a Companhia efetuou o pagamento de R\$59.446 liquidando a totalidade de suas debêntures (7ª emissão), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").
- d) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures"), O valor total da emissão foi de R\$120.000, com vencimento em 10/12/2029 e com remuneração a 100% do CDI, e garantida pelos Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") mencionados na Nota 9.

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	60.410	-	61.168
2020	338	56.969	14.862	101.785
2021	-	56.969	12.272	101.785
2022	-	56.969	29.609	101.785
2023	-	56.969	42.473	101.785
a partir de 2024	120.000	113.939	637.888	203.571
<b>Total bruto</b>	<b>120.338</b>	<b>402.227</b>	<b>737.104</b>	<b>671.881</b>
Custo com debêntures à amortizar	(281)	(15.131)	(1.319)	(17.926)
<b>Total líquido</b>	<b>120.057</b>	<b>387.096</b>	<b>735.785</b>	<b>653.955</b>

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

**Controladora**

<u>Modalidade</u>	<u>2018</u>	<u>Liberações</u>	<u>Juros</u>	<u>Pagamento principal</u>	<u>Pagamento juros</u>	<u>Amortização de custos</u>	<u>2019</u>
Debêntures	402.227	120.000	18.124	(398.318)	(21.695)	-	120.338
Custos à amortizar	(15.131)	(412)	-	-	-	15.262	(281)
	<b>387.096</b>	<b>119.588</b>	<b>18.124</b>	<b>(398.318)</b>	<b>(21.695)</b>	<b>15.262</b>	<b>120.057</b>

**Consolidado**

<u>Modalidade</u>	<u>2018</u>	<u>Liberações</u>	<u>Juros</u>	<u>Pagamento principal</u>	<u>Pagamento juros</u>	<u>Amortização de custos</u>	<u>2019</u>
Debêntures	671.881	770.007	55.254	(703.468)	(56.570)	-	737.104
Custos à amortizar	(17.926)	(2.843)	-	-	-	19.450	(1.319)
	<b>653.955</b>	<b>767.164</b>	<b>55.254</b>	<b>(703.468)</b>	<b>(56.570)</b>	<b>19.450</b>	<b>735.785</b>

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

#### Cláusulas restritivas (*covenants*)

A Companhia possui dívidas cujos *covenants* requerem apresentação de indicadores financeiros (*ratios*) e não financeiros, entre os financeiros destacamos a razão entre Dívida Líquida e EBITDA menor ou igual a 6,5, e a razão entre a Despesa com juros e EBITDA maior que 1,35, até 31 de dezembro de 2019 e razão de 6 a partir de 31 de dezembro de 2019 até 31 de dezembro de 2020.

	<b>Consolidado</b>
	<b>2019</b>
Dívida bruta	(1.473.250)
Posição de caixa	543.700
<b>Dívida líquida (Nota 3.15.5)</b>	<b>(929.551)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>472.589</b>
(+) Resultado financeiro, líquido	138.384
(+) Depreciação e amortização	16.116
<b>EBITDA</b>	<b>627.089</b>
<b>Razão entre Dívida Líquida e EBITDA</b>	<b>1,48</b>
Despesa com juros (Nota 21)	104.140
<b>Razão entre Despesa com juros e EBITDA</b>	<b>0,17</b>

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

## 12. Obrigações com parceiros em empreendimentos e cessão de usufruto

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (b)	241.515	256.495
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista (Nota 22)	125.312	125.312
Custos a amortizar	(1.466)	(1.745)
<b>Obrigações com parceiros em empreendimentos</b>	<b>365.361</b>	<b>380.062</b>
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (a) (Nota 22)	134.563	-
<b>Total</b>	<b>499.924</b>	<b>380.062</b>
<b>Circulante</b>	<b>25.682</b>	<b>274.148</b>
<b>Não circulante</b>	<b>474.242</b>	<b>105.915</b>

- (a) Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto da fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, pela qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do NOI (*Net Operating Income*) do Catarina Fashion Outlet por trinta anos e também contrato de opção de compra da respectiva fração ideal, o qual prevê que o XP Malls poderá adquirir a fração correspondente ao usufruto. A operação tem como garantia a própria fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet. O valor da transação é de R\$ 112.213, a seguir os termos de pagamento:

- Sinal de R\$ 30.000 na data de assinatura da Carta de Intenções (11 de abril de 2019);
- R\$ 70.000, na data de assinatura dos documentos definitivos (24 de junho de 2019);
- R\$ 12.213, na data de assinatura do contrato de opção de compra (24 de junho de 2019);
- R\$ 1.200 na data de exercício da opção de compra (se exercida). O XP Malls terá o direito de exercício a partir do início do décimo quinto ano, contado da data de assinatura do contrato (24 de junho de 2019) até o final do vigésimo nono ano, o montante será corrigido pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A seguir a movimentação da transação de usufruto em 31 de dezembro de 2019:

	<b>Passivo</b>
	<b>financeiro</b>
<b>Total em 24 de junho de 2019</b>	<b>112.213</b>
(-) Distribuição do resultado do período	(953)
(+) Atualização de cessão de usufruto	23.303
<b>Total em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>134.563</b>
<b>Circulante</b>	<b>8.067</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>126.496</b>

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

- (b) Em 19 de outubro de 2018 a Companhia firmou o instrumento de dívida para futura venda de participação societária das Companhias Shopping Ponta Negra S.A. e Shopping Bela Vista S.A. com o FII XP Malls. A seguir a movimentação da transação em 31 de dezembro de 2019:

	<b>Passivo financeiro</b>
<b>Total em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>256.495</u>
(-) Distribuição do resultado do período	<u>(14.980)</u>
<b>Total em 31 de dezembro de 2019</b>	<u><b>241.515</b></u>
<b>Circulante</b>	-
<b>Não Circulante</b>	<b>241.515</b>

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

Ano	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
2019	-	274.397
2020	25.682	17.902
2021	8.424	18.134
Acima de 2021	<u>467.284</u>	<u>71.374</u>
	<b>501.390</b>	<b>381.807</b>
Custo à amortizar	<u>(1.466)</u>	<u>(1.745)</u>
<b>Total</b>	<u><b>499.924</b></u>	<u><b>380.062</b></u>

**13. Adiantamento de clientes e distratos a pagar**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aeroporto Executivo Catarina (a)	-	48.712
Adiantamento para aquisição de terrenos (b)	-	23.000
Adiantamento para venda de ativos (c)	31.463	31.463
Adiantamento de clientes de incorporação imobiliária	6.484	3.395
Adiantamento de clientes para uso de transporte aéreo	6.335	-
Distratos á pagar	490	1.223
Outros	<u>18.844</u>	<u>4.660</u>
	<b>63.616</b>	<b>112.452</b>
<b>Circulante</b>	<u><b>32.153</b></u>	<u><b>89.452</b></u>
<b>Não circulante</b>	<b>31.463</b>	<b>23.000</b>

- (a) A Companhia transferiu a fração ideal de 5,29% do imóvel correspondente ao Aeroporto Catarina para o Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII (Nota 4 e 8), com o reconhecimento da venda a Companhia apurou o ganho de R\$29.691 (Nota 20).
- (b) A Companhia liquidou no exercício de 2019 o adiantamento no montante de R\$23.000 junto a família Auriemo.
- (c) A Companhia recebeu R\$31.463 a título de adiantamento de venda de terreno em Salvador, o qual ainda não superou as cláusulas resolutivas.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 14. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os saldos estão assim apresentados:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Crédito com partes relacionadas</b>				
José Auriemo Neto e Família	(a) 48.168	81.351	54.579	91.016
Cidade Jardim Shops S.A.	(d) 59.143	-	-	-
JHSF Adm do Catarina Aeroporto S.A.	(d) 10.959	10.443	-	-
JHSF Malls S.A.	(d) 42.873	36.908	-	-
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	(b) 7.453	27.140	-	27.420
Créditos a receber de operações do Fasano	-	-	9.592	9.592
Outros	(d) 15.916	14.215	15.402	11.011
<b>Subtotal (Notas 22)</b>	<b>184.512</b>	<b>170.057</b>	<b>79.573</b>	<b>139.041</b>
<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>	-	<b>1.264</b>	-	-
<b>Dividendos a receber</b>				
Hotéis Fasano	3.508	3.508	-	-
Shopping Bela Vista	3.580	3.580	-	-
JHSF Malls S.A.	5.677	4.161	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>12.765</b>	<b>11.249</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>197.277</b>	<b>182.570</b>	<b>79.573</b>	<b>139.041</b>
<b>Circulante</b>	<b>55.638</b>	<b>48.156</b>	-	-
<b>Não circulante</b>	<b>141.639</b>	<b>134.413</b>	<b>79.573</b>	<b>139.041</b>
<b>Passivo</b>				
JHSF Malls S.A.	(c) 562.875	64.971	-	-
Polônia Incorporações	(d) 43.830	109.369	-	-
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário	(d) 113.108	111.882	-	-
Canárias Administradora de Bens Ltda.	(d) 34.412	37.572	-	-
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário	(d) 34.705	-	-	-
JHSF Incorporações Ltda.	16.341	81	-	-
Outros	(d) 20.886	8.534	2.024	4.883
<b>Subtotal</b>	<b>826.157</b>	<b>332.409</b>	<b>2.024</b>	<b>4.883</b>
José Auriemo Neto e Família	(a) 66.311	83.204	66.311	83.204
<b>Subtotal</b>	<b>66.311</b>	<b>83.204</b>	<b>66.311</b>	<b>83.204</b>
<b>Total (Notas 22.1)</b>	<b>892.468</b>	<b>415.613</b>	<b>68.335</b>	<b>88.087</b>
<b>Circulante</b>	<b>826.157</b>	<b>332.409</b>	<b>1.124</b>	<b>2.834</b>
<b>Não circulante</b>	<b>66.311</b>	<b>83.204</b>	<b>67.211</b>	<b>85.253</b>

- (a) Os saldos referem-se às transações com José Auriemo Neto, Controlador da Companhia, os quais em 31 de dezembro de 2019 apresentam o montante líquido de R\$18.143 (passivo). O saldo no ativo refere-se aos créditos com partes relacionadas em reais no montante de R\$15.692 mais o saldo em dólar, convertido ao real na data base no montante R\$32.476. O saldo no passivo refere-se aos débitos com partes relacionadas em dólar, convertido ao real na data base no montante de R\$66.311 cuja movimentação deve-se à variação cambial do período e amortização da dívida no montante de R\$19.403. Em 2019 a Companhia firmou instrumento particular, diretamente ou por intermédio de empresas por ele controladas, para quitação dos débitos que ele possui com a Companhia, decorrentes de transações imobiliárias, em dação de imóveis no valor de R\$56.000 os quais estão apresentados na Nota 6.
- (b) O saldo refere-se à transferência de recursos da SPCTA Táxi Aéreo Ltda. para a JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos o qual foi subscrito e integralizado. O respectivo aumento de capital gerou uma perda de R\$12.999 registrado na rubrica de transações com acionistas (DMPL). Vide Nota 7.
- (c) Saldo correspondente a conta corrente entre a Controladora e a JHSF Malls S.A., os recursos transferidos correspondem substancialmente as liberações de debêntures mencionadas na Nota 11.2 e repasse de serviços compartilhados os quais foram transferidos por método de rateio.
- (d) A Companhia possui conta corrente com suas controladas, tendo por objetivo suprir recursos para a manutenção das atividades operacionais, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme acordado entre as partes e nem vencimento. Por esse motivo, os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante.

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui o montante de R\$41.842 (R\$12.319, em 2018) de recebíveis junto aos acionistas e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias, dos quais impactaram a receita do exercício em R\$10.710. Adicionalmente, a Companhia possui recebíveis junto ao acionista controlador decorrente da comercialização de unidades imobiliárias do empreendimento Las Piedras no Uruguai no montante de R\$53.079 (R\$50.050, em 31 de dezembro de 2018) (Nota 5).

Dividendos a pagar

Em 31 de dezembro de 2019, os dividendos estão apresentados nos montantes de R\$35.500 (R\$114.434 em 2018, R\$76.207 no circulante e R\$38.227 no não circulante).

	<b>Dividendos mínimos obrigatórios</b>
Em 31 de dezembro de 2018	114.434
Dividendos pagos no exercício (caixa) (DFC)	(34.612)
Compensados com o saldo devedor do acionista controlador	(45.909)
Constituídos no exercício de 2019 (Nota 17.1)	1.587
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>35.500</b>

Em 20 de dezembro de 2019 em Reunião do Conselho de Administração ("RCA") foi aprovado o pagamento de R\$33.913.

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores e comitê de auditoria estatutário, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão demonstradas a seguir:

	<b>Diretoria Estatutária e Administradores</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Comitê de Auditoria</b>	<b>Total</b>
<b>2019</b>				
Número de membros	4	7	3	14
Salário / prolabore / remuneração	3.798	1.202	432	5.432
Bonificação	5.756	2.934	-	8.690
Benefícios diretos e indiretos	215	108	-	323
<b>Remuneração total</b>	<b>9.769</b>	<b>4.244</b>	<b>432</b>	<b>14.445</b>
<b>2018</b>				
Número de membros	3	7	3	13
Salário / prolabore / remuneração	3.601	1.738	360	5.699
Bonificação	4.845	-	-	4.845
Benefícios diretos e indiretos	190	147	-	337
<b>Remuneração total</b>	<b>8.636</b>	<b>1.885</b>	<b>360</b>	<b>10.881</b>

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

**15. Impostos e contribuições correntes e diferidos****15.1. Impostos e contribuições diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos / (passivos) estão apresentados da seguinte forma:

Consolidado	2019			2018		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
<b>Bases tributárias</b>						
Depreciação fiscal	-	(64.997)	(64.997)	-	(56.138)	(56.138)
Atividade imobiliária	-	(13.044)	(13.044)	-	(9.489)	(9.489)
PECLD	-	(293)	(293)	-	22.030	22.030
Prejuízo fiscal	-	32.156	32.156	-	32.156	32.156
Valor justo PPI's	-	(613.765)	(613.765)	-	(509.084)	(509.084)
Outros impostos	577	(1.457)	(880)	355	(1.188)	(833)
<b>Total</b>	<b>577</b>	<b>(661.400)</b>	<b>(660.823)</b>	<b>355</b>	<b>(521.713)</b>	<b>(521.358)</b>
Circulante	-	(13.044)	(13.044)	-	(9.489)	(9.489)
Não circulante	577	(648.356)	(647.779)	355	(512.224)	(511.869)

Em 31 de dezembro de 2019, o prejuízo fiscal na Controladora é de R\$708.141 (R\$672.200 em 2018), no consolidado é de R\$1.199.184 (R\$1.144.167 em 2018), para os quais foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos ativos, com base na expectativa de geração de resultado tributável. A utilização dos créditos tributários de prejuízo fiscal reconhecidos no consolidado deve seguir o seguinte cronograma:

Ano	2019	2018
2019	-	5.090
2020	1.278	4.521
2021	4.494	2.059
2022	2.863	2.203
2023	1.146	2.317
2024	1.283	2.585
2025 em diante	21.092	13.381
	<b>32.156</b>	<b>32.156</b>

Em linha com a Instrução CVM 371, a Administração em conjunto com o Comitê de Auditoria examinaram e aprovaram o estudo para a realização dos tributos diferidos ativos, sem ressalvas.

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

Segue abaixo a reconciliação dos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	322.231	164.891	472.589	211.103
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(109.559)	(56.063)	(160.680)	(71.775)
<b>Ajustes para apuração de alíquota efetiva</b>				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos	(13.643)	(2.677)	(14.892)	(26.308)
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	123.202	58.727	(122)	(1.100)
Reversão de imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	29.783	83.519
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>(145.911)</b>	<b>(15.664)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(13)	(10.281)	(6.712)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(135.630)	(8.952)
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>(145.911)</b>	<b>(15.664)</b>

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 16. Provisão para demandas judiciais

As provisões para demandas judiciais foram constituídas conforme descrito na nota 3.16. e possuem expectativa de liquidação superior a um ano, são classificadas no passivo não circulante. Os montantes dos processos tributários, cíveis e trabalhistas, são:

<u>Provável</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>			
	<u>Trabalhistas</u>	<u>Total</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	14	14	4.944	15.827	733	21.504
Provisão (reversão) em 2018 (Nota 20)	85	85	(2.337)	3	669	(1.665)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>2.607</b>	<b>15.830</b>	<b>1.402</b>	<b>19.839</b>
Provisão (reversão) em 2019 (Nota 20)	(99)	(99)	(469)	(15.755)	437	(15.787)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.138</b>	<b>75</b>	<b>1.839</b>	<b>4.052</b>

<u>Possível</u>	<u>Consolidado</u>			
	<u>Trabalhistas</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	8.056	19.269	190.154	217.479
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>10.361</b>	<b>11.591</b>	<b>175.236</b>	<b>197.189</b>

## 17. Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$1.436.138 (R\$916.463 em 31 de dezembro de 2018), representado por 638.059.981 ações (526.383.839 ações em 31 de dezembro de 2018) ordinárias nominativas.

Em 13 de novembro de 2019, a Companhia aprovou em Reunião do Conselho de Administração aumentar o seu capital social por meio da emissão 108.000.000 ações, equivalentes à R\$513.000, em razão da Oferta Restrita, dentro do limite do capital autorizado, as ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos do seu estatuto social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado da B3. Os custos com emissões de ações totalizaram R\$29.018.

Em 29 de abril de 2019, a Companhia aprovou em Reunião do Conselho de Administração aumentar o seu capital social por meio da emissão de 2.826.736 ações, equivalentes à R\$5.135. O aumento teve como objetivo exclusivo atender ao exercício de opções de ações do 13º e 14º Plano de Outorga de Opções de Ações.

Em 4 de fevereiro de 2019, a Companhia aprovou em Reunião do Conselho de Administração aumentar o seu capital social por meio da emissão de 849.406 ações, equivalentes à R\$1.540. O aumento teve como objetivo exclusivo atender ao exercício de opções de ações do 14º e 13º Plano de Outorga de Opções de Ações.

Em 1º de março de 2018, a Companhia aprovou em Reunião do Conselho de Administração aumentar o seu capital social por meio da emissão de 722.592 ações, equivalentes à R\$1.209. O aumento teve como objetivo exclusivo atender ao exercício de opções de ações do 13º Plano de Outorga de Opções de Ações.

### Capital autorizado

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 650.000.000 de ações ordinárias.

### Ações em tesouraria

Referem-se a ações ordinárias adquiridas no contexto do 1º plano de aquisição de ações próprias, encerrado em 19 de outubro de 2009, para manutenção em tesouraria, cancelamento, posterior alienação ou podendo ser utilizadas para atender a eventual exercício do "Plano de Opção de Compra de Ações". Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possui ações em tesouraria (117.876 em 2018). Vide Nota 23.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

#### Opções outorgadas reconhecidas

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

#### Ajuste de avaliação patrimonial

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

### 17.1. Destinação do resultado

#### Reservas de lucro

Reserva legal - É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultada a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social.

Reserva de lucros a realizar - corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquida dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado a seguir, for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos. O cálculo da reserva de lucros a realizar está demonstrado como segue:

	<u>Controladora</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Reserva de lucros a realizar no início do exercício</b>	732.668	821.545
Variação do valor justo	437.328	206.205
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	<u>(137.556)</u>	<u>(70.110)</u>
<b>(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício</b>	<b>299.772</b>	<b>136.095</b>
<b>(-) Realização do valor justo líquido na venda de ativos (a)</b>		- (224.972)
<b>Reserva de lucros a realizar</b>	<b><u>1.032.440</u></b>	<b><u>732.668</u></b>

(a) A realização ocorreu com a transação de venda de ativos e participação societária para o FII XP Malls (Nota 1.2).

Reserva para retenção de lucro - corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios.

Política de distribuição de dividendos - Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar.

O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	<b>Controladora</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro do exercício	322.231	164.878
Constituição da reserva legal	(16.112)	(8.244)
<b>(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal</b>	<b>306.119</b>	<b>156.634</b>
Movimentação da Reserva de lucro a realizar	(299.772)	88.877
<b>Resultado do exercício após a constituição/reversão das reservas</b>	<b>6.347</b>	<b>245.511</b>
Dividendos mínimos obrigatórios	1.587	61.378
<b>Lucro à disposição da assembleia</b>	<b>4.760</b>	<b>184.133</b>

**18. Receita operacional líquida**

Abaixo a composição da receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Receita com venda de imóveis	266.178	120.423
Receita com shoppings centers e locações comerciais	224.995	229.479
Receita com hotéis e restaurantes	212.733	190.252
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>703.906</b>	<b>540.154</b>
(-) Deduções da receita bruta	(67.117)	(54.460)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>636.789</b>	<b>485.694</b>

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

As despesas e custos em 31 de dezembro estão apresentadas abaixo:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Despesas por função</b>				
Custos	-	-	(326.386)	(241.926)
Despesas gerais e administrativas	(11.057)	(26.398)	(114.663)	(114.651)
Despesas comerciais	(238)	(187)	(28.349)	(13.248)
	<b>(11.295)</b>	<b>(26.584)</b>	<b>(469.398)</b>	<b>(369.825)</b>
<b>Despesas por natureza</b>				
Pessoal	(22.580)	(14.570)	(104.973)	(108.055)
Serviços de terceiros	(6.285)	(5.622)	(33.922)	(28.958)
Depreciações e amortizações (Notas 8 e 10)	(4.973)	(3.808)	(16.116)	(13.545)
Depreciações direito de uso (Nota 2.5.1 e 8)	-	-	(8.643)	-
Consultoria	(2.414)	(1.553)	(14.677)	(18.567)
Ocupação	(1.471)	(1.022)	(44.058)	(47.734)
Promoções e eventos	(90)	(10)	(18.318)	(8.679)
Custo das unidades vendidas	-	-	(119.215)	(36.205)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(49.411)	(51.968)
Custo dos serviços prestados	-	-	(32.056)	(34.173)
Custo de hospedagem	-	-	(4.215)	(5.031)
Comissões	-	-	(4.151)	(3.620)
Despesas lojas vagas	-	-	(2.838)	(2.893)
Assistência jurídica	-	-	(6.313)	(942)
Outros serviços profissionais	-	-	(10.492)	(9.455)
	<b>(37.813)</b>	<b>(26.584)</b>	<b>(469.398)</b>	<b>(369.825)</b>
Serviços compartilhados (a)	26.518	-	-	-
	<b>(11.295)</b>	<b>(26.584)</b>	<b>(469.398)</b>	<b>(369.825)</b>

- (a) Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia incorreu em despesas com remuneração da diretoria e pessoal, serviços jurídicos, despesas com viagens e outros serviços alocados na JHSF Participações S.A. e rateadas através de *Cost Sharing*, que são faturadas através de notas de débito para a Companhia e suas controladas.

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

**20. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas**

As outras receitas e despesas operacionais em 31 de dezembro estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Ganhos (perdas) com desempenho operacional do FII XP Malls (a)	(1.257)	25.598	(1.257)	25.598
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	1.260	1.232	(2.914)	6.275
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(2.229)	(2.425)	(2.229)	(2.425)
Provisão para demandas judiciais (Nota 16)	99	(85)	15.787	1.665
Receita com prestação de serviços	-	16.265	-	-
Resultado de venda de ativos (Nota 13)	-	-	29.691	-
Impairment de aeronaves (Nota 8)	-	-	(2.216)	-
Outras	(7.277)	(253)	(30.248)	(21.369)
	<b>(9.404)</b>	<b>40.332</b>	<b>6.614</b>	<b>9.744</b>

(a) Correção de preço do saldo à receber com o FII XP Malls (Nota 1.2).

**21. Resultado financeiro, líquido**

O resultado financeiro em 31 de dezembro está apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização Monetária	6.019	30.811	1.197	-
Variação cambial ativa líquida	1.716	4.458	1.636	4.264
Outras receitas financeiras	4.829	2.039	11.536	6.142
Variação de carteira de investimento	-	-	5.536	-
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.465	-	-	25.168
	<b>18.029</b>	<b>37.307</b>	<b>19.905</b>	<b>35.574</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(43.214)	(62.418)	(95.302)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures (a)	(35.821)	(13.075)	(42.513)	(18.904)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(9.928)	-
Comissionamento - XP Malls (b)	-	-	(4.981)	-
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 4)	-	-	(4.331)	(25.473)
Atualização sobre cessão de usufruto	-	-	(4.744)	-
Encargos financeiros sobre arrendamentos (Nota 2.5.1)	-	-	(8.469)	-
Outras despesas financeiras	(1.636)	(2.602)	(20.905)	(13.373)
	<b>(37.457)</b>	<b>(58.891)</b>	<b>(158.289)</b>	<b>(153.052)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(19.428)</b>	<b>(21.583)</b>	<b>(138.384)</b>	<b>(117.478)</b>

(a) No primeiro semestre de 2019, a Companhia emitiu e liquidou debêntures (Nota 11.2), nesse cenário a Companhia realizou a análise para débito modificado conforme as orientações do IFRS 9 e CPC 48 e o resultado foi o reconhecimento dos custos capitalizados das dívidas liquidadas no resultado do período.

(b) Comissão paga a XP Investimentos referente a negociação das quotas do Fundo XP Malls (Nota 4).

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 21.1 Reconciliação da atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures

Abaixo demonstramos a reconciliação da atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures apurados no exercício, assim como a capitalização de juros nos ativos imobilizados e o resultado financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Atualização e juros sobre empréstimos e financiamentos	(44.208)	(70.225)	(104.140)	(140.072)
<b>Total de atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures</b>	<b>(44.208)</b>	<b>(70.225)</b>	<b>(104.140)</b>	<b>(140.072)</b>
Capitalização de juros nos ativos imobilizados (Nota 8)	26.444	27.011	41.722	44.770
Rateio de juros sobre empréstimos (a)	17.764	-	-	-
<b>% de capitalização</b>	<b>60%</b>	<b>38%</b>	<b>40%</b>	<b>32%</b>
<b>Total de despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures</b>	<b>-</b>	<b>(43.214)</b>	<b>(62.418)</b>	<b>(95.302)</b>

(a) Saldo correspondente repasse de juros, entre a JHSF Participações S.A. e suas investidas, os quais foram transferidos por método de rateio, conforme mencionado na Nota 14.

## 22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

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

Segue abaixo o quadro com a categoria dos principais instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora				Controladora			
	31 de dezembro de 2019				31 de dezembro de 2018			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>								
Aplicações financeiras (Nota 4)	-	182.127	-	182.127	-	32.236	-	32.236
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	-	224.433	-	224.433	-	52.650	-	52.650
Contas a receber (Nota 5)	62.750	-	-	62.750	186.944	-	-	186.944
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	184.512	-	-	184.512	170.057	-	-	170.057
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>247.262</b>	<b>406.560</b>	<b>-</b>	<b>653.822</b>	<b>357.001</b>	<b>84.886</b>	<b>-</b>	<b>441.887</b>
<b>Passivos</b>								
Fornecedores	-	-	625	625	-	-	939	939
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	-	281.820	281.820	-	-	363.341	363.341
Debêntures (Nota 11.2)	-	-	120.338	120.338	-	-	402.227	402.227
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	-	892.468	892.468	-	-	415.613	415.613
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.295.251</b>	<b>1.295.251</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.182.120</b>	<b>1.182.119</b>
	Consolidado				Consolidado			
	31 de dezembro de 2019				31 de dezembro de 2018			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>								
Aplicações financeiras (Nota 4)	-	241.125	-	241.125	-	34.493	-	34.493
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	-	257.364	-	257.364	-	193.046	-	193.046
Contas a receber (Nota 5)	322.499	-	-	322.499	423.710	-	-	423.710
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	79.573	-	-	79.573	129.449	-	-	129.449
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>402.072</b>	<b>498.489</b>	<b>-</b>	<b>900.561</b>	<b>553.159</b>	<b>227.538</b>	<b>-</b>	<b>780.697</b>
<b>Passivos</b>								
Fornecedores	-	-	65.871	65.871	-	-	37.644	37.644
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	-	476.271	476.271	-	-	561.123	561.123
Debêntures (Nota 11.2)	-	-	737.104	737.104	-	-	671.881	671.881
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	-	-	125.312	125.312	-	-	125.312	125.312
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	-	134.563	134.563	-	-	-	-
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	-	68.335	68.335	-	-	88.087	88.087
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.607.456</b>	<b>1.607.456</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.484.047</b>	<b>1.484.047</b>

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 22.1 Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Valor contábil 2019	Valor justo 2019	Nível hierárquico do valor justo
Aplicações financeiras (Nota 4)	241.125	241.125	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	257.364	257.364	2
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	288.125	288.125	2
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	79.573	79.573	2
<b>Passivos</b>			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	470.562	487.025	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	735.785	799.434	2
Cessão de Usufruto (Nota 12)	134.563	134.563	2
Obrigações com parceiros em empreendimentos, líquido dos custos	123.846	123.846	2
Fornecedores	65.871	65.871	2
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	68.335	68.335	2

Ativos	Valor contábil 2018	Valor justo 2018	Nível hierárquico do valor justo
Aplicações financeiras (Nota 4)	34.493	34.493	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	193.046	193.046	2
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	388.291	388.291	2
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	139.041	139.041	2
<b>Passivos</b>			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	538.751	559.680	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	653.955	639.190	2
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	123.567	123.567	2
Fornecedores	37.644	37.644	2
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	88.087	88.087	2

Especificamente em relação ao valor justo das propriedades para investimento, cuja contabilização já é feita pelo seu valor justo, a classificação no Nível hierárquico é considerada 3, em função da existência de vários *inputs* que não são observáveis, conforme descritos na Nota 9.

Durante o exercício de 2019, não houve alterações de classificações dos níveis de hierarquização do valor justo dos instrumentos financeiros e não financeiros da Companhia, mantendo-se como apresentados em 2018.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

#### Risco de taxas de juros

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber, debêntures e empréstimos e financiamentos, á qual a Companhia estava exposta, na data base de 31 de dezembro de 2019, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, INCC, IPCA, do IGPM, da TJLP, e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2020 e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

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

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	12-2019 US\$	12-2019 R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				Cenários de queda			
							25%	Resultado	50%	Resultado	-25%	Resultado	-50%	Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)		96,5% do	-	189.491	196.752	7.261	4,86%	9.076	5,84%	11.040	2,92%	5.445	1,95%	3.630
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	3,89%	CDI	12.810	51.634	53.174	1.540	5,1875	14.834	6,225	28.127	3,113	(11.753)	2,075	(25.047)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	4,15	Dólar	2.853	11.500	11.843	342	5,1875	3.303	6,225	6.264	3,113	(2.618)	2,075	(5.579)
Contas a receber em R\$ (Nota 5)	4,29%	INCC	-	171.163	178.506	7.343	5,36%	9.179	6,44%	11.014	3,22%	5.507	2,15%	3.671
Contas a receber em US\$ (Nota 5)	4,15	Dólar	13.169	53.079	54.651	1.572	5,1875	15.235	6,225	28.898	3,1125	(12.090)	2,075	(25.753)
Contas a receber - Aluguéis em R\$	4,04%	IGPM	-	47.507	49.426	1.919	5,05%	2.399	6,06%	2.879	3,03%	1.439	2,02%	960
Créditos com partes relacionadas em US\$ (Nota 14)	4,15	Dólar	8.057	32.476	33.437	960	5,1875	9.319	6,225	17.679	3,1125	(7.399)	2,075	(15.758)
Débitos com partes relacionadas em US\$ (Nota 14)	4,15	Dólar	(16.339)	(66.311)	(67.807)	(1.496)	5,1875	(18.447)	6,225	(35.399)	3,1125	15.456	2,075	32.408
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	3,89%	CDI	-	(448.823)	(462.392)	(13.569)	4,86%	(16.961)	5,84%	(20.354)	2,92%	(10.177)	1,95%	(6.765)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	3,46%	IPCA	-	(70.482)	(72.920)	(2.438)	4,33%	(3.048)	5,19%	(3.658)	2,60%	(1.829)	1,73%	(1.219)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	4,58%	TJLP	-	(56.966)	(59.576)	(2.609)	5,73%	(3.261)	6,87%	(3.914)	3,44%	(1.957)	2,29%	(1.305)
Debêntures (Nota 11.2)	3,89%	CDI	-	(430.417)	(447.160)	(16.743)	4,86%	(20.929)	5,84%	(25.115)	2,92%	(12.557)	1,95%	(8.372)
Debêntures (Nota 11.2)	3,46%	IPCA	-	(306.687)	(317.299)	(10.611)	4,33%	(13.264)	5,19%	(15.917)	2,60%	(7.959)	1,73%	(5.306)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	3,46%	IPCA	-	(125.312)	(129.648)	(4.336)	4,33%	(5.420)	5,19%	(6.504)	2,60%	(3.252)	1,73%	(2.168)
						<b>(30.866)</b>		<b>(17.985)</b>		<b>(4.960)</b>		<b>(43.744)</b>		<b>(56.623)</b>

#### Risco de liquidez

Representa a possibilidade de descasamento entre os vencimentos de ativos e passivos, o que pode resultar em incapacidade de cumprir com as obrigações nos prazos estabelecidos. A política geral da Companhia é manter níveis de liquidez adequados para garantir que possa cumprir com as obrigações presentes e futuras, e aproveitar oportunidades comerciais à medida que surgirem. A Administração julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa firmada nos contratos de locação dos shopping centers, bem como das receitas de prestação de serviços, hoje representadas e suportadas pelos mesmos lojistas e locatários desses empreendimentos em atividade, receitas essas vinculadas a administração dos shoppings.

Adicionalmente, são analisados periodicamente mecanismos e ferramentas que permitam captar recursos de forma a reverter posições que poderiam prejudicar a liquidez.

#### Fluxo de caixa não descontado

	Saldo Contábil	2020	2021	2022	2023	2024 em diante	Total
Empréstimos e financiamentos brutos (Nota 11.1)	476.271	(198.832)	(152.722)	(85.501)	(60.799)	(79.296)	(577.150)
Debêntures brutas (Nota 11.2)	737.104	(58.906)	(61.477)	(78.003)	(87.859)	(890.521)	(1.176.766)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	125.312	(17.902)	(17.902)	(89.508)	-	-	(125.312)
Cessão de Usufruto (Nota 12)	134.563	(8.067)	(8.424)	(8.629)	(8.787)	(100.656)	(134.563)
Fornecedores	65.871	(65.871)	-	-	-	-	(65.871)
<b>Fluxo de caixa líquido</b>	<b>1.539.121</b>	<b>(349.578)</b>	<b>(240.525)</b>	<b>(261.641)</b>	<b>(157.445)</b>	<b>(1.070.473)</b>	<b>(2.079.663)</b>

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 23. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2018.

	Ações emitidas		Ações em tesouraria		Ações totais com os acionistas	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Saldo em 31 de dezembro de 2017	525.661.247		133.303		525.527.944	
Saldo em 31 de dezembro de 2018	526.383.839		117.876		526.265.963	
Emissão/venda de novas ações (Nota 17)	111.676.142		(117.876)		111.794.018	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	638.059.981		-		638.059.981	

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro do exercício	322.231	164.878	326.678	195.439
Média ponderada de ações	543.306.040	526.266.716	543.306.040	526.266.716
Efeitos potenciais de exercício de opções de ações no resultado (Nota 27)	13.557.429	9.044.711	13.557.429	9.044.711
Média ponderada das ações diluidoras	556.863.469	535.311.427	556.863.469	535.311.427
<b>Lucro básico por ação</b>	<b>0,5931</b>	<b>0,3133</b>	<b>0,6013</b>	<b>0,3714</b>
<b>Lucro diluído por ação</b>	<b>0,5787</b>	<b>0,3080</b>	<b>0,5866</b>	<b>0,3651</b>

## 24. Compromissos – Arrendamentos mercantis operacionais

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia arrenda e aluga espaços em Shopping Centers, centros comerciais e edifícios como arrendamento operacional. Esses arrendamentos são em média de 5 anos, com opção de renovação do arrendamento após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Adicionalmente, alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

Ano	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	45.702	-	12.556
2020	53.828	38.547	14.051	10.977
2021	47.920	33.210	12.967	10.510
2022	43.640	27.105	11.996	9.447
2023	21.792	26.001	10.117	10.331
A partir de 2024	35.601	15.634	78.822	68.043
	<b>202.781</b>	<b>186.199</b>	<b>127.953</b>	<b>121.864</b>

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 25. Informações por Segmento

A Companhia possui quatro segmentos de negócios: renda recorrente, negócios imobiliários e aeroporto, hotéis e restaurantes e escritório central administrativo (*holding*). As principais informações financeiras de cada segmento para os exercícios de 2019 e 2018 estão demonstradas abaixo:

### Ativos e passivos:

	Incorporações / Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Totais		Totais	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ativo circulante	318.664	213.927	184.029	196.212	42.379	35.419	385.247	211.527	930.319	657.085		
Ativo não circulante	1.428.313	1.357.507	2.996.050	2.453.582	199.564	135.087	283.688	211.800	4.907.616	4.157.976		
<b>Ativo do segmento</b>	<b>1.746.977</b>	<b>1.571.434</b>	<b>3.180.080</b>	<b>2.649.794</b>	<b>241.943</b>	<b>170.506</b>	<b>668.935</b>	<b>423.327</b>	<b>5.837.935</b>	<b>4.815.061</b>		
Passivo circulante	148.444	192.318	135.419	320.561	54.872	51.914	89.619	115.376	428.354	680.168		
Passivo não circulante	265.405	261.193	1.672.260	786.203	91.572	46.701	363.662	773.548	2.392.899	1.867.645		
<b>Passivo do segmento</b>	<b>413.849</b>	<b>453.511</b>	<b>1.807.679</b>	<b>1.106.764</b>	<b>146.444</b>	<b>98.614</b>	<b>453.281</b>	<b>888.923</b>	<b>2.821.253</b>	<b>2.547.814</b>		

### Resultado:

	Incorporações / Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Receita operacional bruta	266.178	120.423	224.995	229.479	212.733	190.252	-	-	703.906	540.154
Deduções da receita bruta	(10.139)	(4.522)	(33.018)	(31.029)	(23.960)	(18.908)	-	-	(67.117)	(54.459)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>256.039</b>	<b>115.901</b>	<b>191.977</b>	<b>198.450</b>	<b>188.773</b>	<b>171.344</b>	-	-	<b>636.789</b>	<b>485.694</b>
Custos operacionais	(121.623)	(51.947)	(64.710)	(51.860)	(140.053)	(138.119)	-	-	(326.386)	(241.926)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>134.416</b>	<b>63.954</b>	<b>127.267</b>	<b>146.591</b>	<b>48.720</b>	<b>33.224</b>	-	-	<b>310.403</b>	<b>243.768</b>
Receitas e (despesas) operacionais	(14.950)	(4.977)	358.198	156.112	(34.235)	(22.869)	(8.444)	(43.454)	300.570	84.813
Despesas gerais e administrativas	(18.057)	(6.284)	(48.035)	(34.274)	(33.746)	(23.260)	(14.825)	(50.833)	(114.663)	(114.651)
Despesas comerciais	(15.966)	(9.394)	(12.383)	(3.525)	-	-	-	(329)	(28.349)	(13.248)
Outras receitas e (despesas) operacionais	278	11.728	(4.408)	(10.892)	(870)	(773)	11.613	9.681	6.614	9.744
Variação no valor justo de propriedades para investimento	18.795	-	423.501	206.205	-	-	(4.968)	-	437.328	206.205
Resultado de equivalência patrimonial	-	(1.026)	(477)	(1.402)	381	1.164	(264)	(1.973)	(360)	(3.237)
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>119.466</b>	<b>58.977</b>	<b>485.465</b>	<b>302.702</b>	<b>14.485</b>	<b>10.356</b>	<b>(8.444)</b>	<b>(43.454)</b>	<b>610.973</b>	<b>328.581</b>
Resultado financeiro, líquido	(46.064)	(61.270)	(78.288)	(60.379)	(10.754)	(12.453)	(3.278)	16.624	(138.384)	(117.479)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>73.402</b>	<b>(2.293)</b>	<b>407.177</b>	<b>242.323</b>	<b>3.731</b>	<b>(2.097)</b>	<b>(11.722)</b>	<b>(26.829)</b>	<b>472.589</b>	<b>211.103</b>
Imposto de renda e contribuição social	(11.792)	(3.449)	(133.339)	(10.998)	(715)	(1.117)	(64)	(101)	(145.911)	(15.664)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>61.610</b>	<b>(5.741)</b>	<b>273.838</b>	<b>231.325</b>	<b>3.016</b>	<b>(3.214)</b>	<b>(11.786)</b>	<b>(26.930)</b>	<b>326.678</b>	<b>195.439</b>

## 26. Seguros

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

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	36.052
Responsabilidade Civil Geral	66.000
Riscos Nomeados	1.388.380
Garantia	37.865
D&O	101.500
<b>Total em R\$ (Mil)</b>	<b>1.629.797</b>

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
JHSF Adm. do Aeroporto Catarina	200.000
<b>Total em USD (Mil)</b>	<b>200.000</b>

**Notas Explicativas****JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

**27. Plano de opção de compra de ações**

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar a outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados e de suas controladas diretas e indiretas, sem direito de preferência para os acionistas. Até 31 de dezembro de 2019, foram aprovadas dezessete outorgas de opções de compra de ações.

Os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários a razão de 25% a cada período de 12 meses de carência até o prazo limite de 6 anos da data da outorga. O preço de exercício será atualizado com base na variação do IPCA medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

A Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa em cada período parcela proporcional ao prazo de vigência dos direitos. Considerando a inexistência de transações equivalentes no mercado a Companhia utilizou-se do método Black & Scholes para estimar o valor justo das opções em cada outorga. Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações contábeis estão demonstrados a seguir:

Programa	Plano de Opções							Total
	11ª Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,30	2,67	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/05/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	20.737.393
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	-	(4.384.981)	(675.00)	-	-	-	(5.059.981)
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>-</b>	<b>2.080.000</b>	<b>3.843.321</b>	<b>2.025.000</b>	<b>2.200.248</b>	<b>2.093.860</b>	<b>1.315.000</b>	<b>13.557.429</b>
<b>Livre para exercício</b>	<b>-</b>	<b>2.080.000</b>	<b>1.807.500</b>	<b>675.000</b>	<b>550.062</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.112.562</b>
Preço de exercício atualizado em 31.12.2019	-	5,23	1,81	2,17	1,46	4,10	5,98	
Preço da ação em 31.12.2019	7,13	7,13	7,13	7,13	7,13	7,13	7,13	
Apropriação da despesa (Nota 20)	-	-	626	429	171	607	397	2.229
<b>Opções com efeito diluidor na data base (Nota 23)</b>	<b>-</b>	<b>2.080.000</b>	<b>3.843.321</b>	<b>2.025.000</b>	<b>2.200.248</b>	<b>2.093.860</b>	<b>1.315.000</b>	<b>13.557.429</b>

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

	2019	Movimentação	2018
Outorgadas	20.737.393	3.408.860	17.328.533
(-) Canceladas	(2.119.983)	(1.000.000)	(1.119.983)
(-) Exercidas (Nota 17)	(5.059.981)	(3.676.142)	(1.383.839)
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>13.557.429</b>	<b>(1.267.282)</b>	<b>14.824.711</b>

Em 13 de fevereiro de 2020, o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital social da Companhia, no montante de R\$7.013, mediante a utilização do capital autorizado para atender exercícios de opções de ações, com a emissão de 3.181.848 (três milhões, cento e oitenta e uma mil, oitocentas e quarenta e oito) novas ações ordinárias, passando o capital social da companhia dos atuais R\$ 1.436.138.130,32 para R\$ 1.443.151.238,90 dividido em 641.241.829 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

## Notas Explicativas

### JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com a relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis.

Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar:

	<u>2019</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	101.875
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	(49.756)

(a) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

(b) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2019, e é assim apresentada:

	<u>2019</u>
Receita contratada de imóveis vendidos	149.444
Receita de imóveis vendidos apropriada	47.569
Receita de imóveis vendidos a apropriar	101.875

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2019, estão demonstrados a seguir:

	<u>2019</u>
Custo incorrido das unidades vendidas	32.738
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	82.494
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	49.756

## Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

JHSF Participações S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$3.168.116 mil, representando 54,3% do total do ativo consolidado da Companhia, naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota 9. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na Nota 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

**Avaliação do valor recuperável do ativo imobilizado relacionado ao Aeroporto Catarina**

Conforme mencionado na Nota 8, em 31 de dezembro de 2019, o saldo do ativo imobilizado referente ao São Paulo Catarina Aeroporto Executivo ("Aeroporto Catarina") era de R\$650.598 mil, que representava 11,1% do total do ativo consolidado da Companhia, naquela data. A Companhia efetua o teste sobre o valor recuperável desse ativo anualmente, com base na análise do valor em uso em uma abordagem de renda pelo método do fluxo de caixa descontado. Essa avaliação considera os planos de negócio e orçamento anual, adotadas pela Administração, suportadas por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, avaliação das taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto, do crescimento da receita, dos custos e geração de caixa, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável desse ativo imobilizado, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na Nota 8. Distorções na determinação do valor recuperável desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Administração e avaliadores externos contratados, e na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável desse ativo da Companhia. Nossos procedimentos também incluíram a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos, além da análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos. Comparamos a assertividade de projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia e analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas.

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável calculado pela Administração da Companhia, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do Aeroporto Catarina e avaliamos a adequação das divulgações da Nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável do ativo imobilizado referente ao Aeroporto Catarina, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável desse ativo imobilizado adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na Nota 8, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

**Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2020.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Uilian Dias Castro de Oliveira

Contador CRC-1SP223185/O-3

## **Pareceres E Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, Previsto em Regulamentação Específica da Cvm)**

Relatório Anual do Comitê de Auditoria Estatutário – Exercício Social 2019

Aos Conselheiros de Administração da JHSF Participações S.A.

### **1. Apresentação**

O Comitê de Auditoria Estatutário – CAE, órgão de caráter permanente, tem a finalidade de assessorar o Conselho de Administração (“CA”), atuando principalmente sobre: (I) a qualidade, transparência e integridade das Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas; (II) a efetividade dos processos de controles internos para a produção de relatórios financeiros; e (III) a atuação, independência e qualidade dos trabalhos dos Auditores Independentes e dos Auditores Internos.

Tendo como base o Estatuto Social da Companhia e nos termos de seu Regimento Interno, durante 2019, o CAE esteve composto por Ademir José Scarpin, Ariovaldo dos Santos e Osvaldo Roberto Nieto (Coordenador). Todos os membros do CAE são independentes.

O planejamento, a condução de auditoria independente e quaisquer afirmações sobre a completude, exatidão e apresentação das Demonstrações Contábeis em relação às práticas contábeis adotadas no Brasil são responsabilidades da Administração e dos Auditores Independentes e não são atribuídas ao CAE. Ainda, os membros do CAE não desempenham funções atribuídas a auditores ou a contadores.

### **2. Atribuições e Responsabilidades da Administração da Companhia**

A Administração da Companhia é responsável: (I) pela definição e implementação de processos e procedimentos que visam coletar dados na elaboração das demonstrações contábeis, com observância da legislação societária, das práticas contábeis adotadas no Brasil, dos atos normativos pertinentes da CVM; (II) por elaborar e garantir a integridade das demonstrações contábeis, gerir os riscos, manter sistemas de controles internos efetivos e zelar pela conformidade das atividades em atendimento às normas legais e regulamentares, e (III) pelos processos, políticas e procedimentos de controles internos que assegurem a salvaguarda de ativos, o tempestivo reconhecimento de passivos e a eliminação ou a redução, em níveis aceitáveis, dos fatores de risco inerentes à Companhia.

### **3. Resumo das atividades em 2019**

Durante o exercício de 2019 realizamos 12 reuniões presenciais. Como todos os anos o CAE concentrou suas atividades do primeiro bimestre em assuntos relacionados ao encerramento das Demonstrações Contábeis de 2018, que foram divulgadas em 21/02/2019 e publicadas em 22/02/2019.

Dentre os diversos assuntos abordados, dedicamos especial atenção aos seguintes temas, considerando sua relevância para o negócio e o contexto da Companhia:

- a. Revisões das Informações Trimestrais de 2019 e das Demonstrações Contábeis de 31/12/2019;
- b. Discussão da carta de recomendações para melhoria dos controles internos emitida pelos auditores independentes e plano de ação para a sua implantação;
- c. Análise do processo de mensuração de ativos da Companhia a valor justo, com ênfase às expansões de shoppings e do Aeroporto Catarina;
- d. Discussões com a administração sobre a necessidade de aprimoramentos na governança corporativa, que inclui os temas como a avaliação dos membros do Conselho de Administração, composição, e frequência das reuniões;
- e. Direcionamento e acompanhamento do papel e estrutura da Auditoria Interna como terceira linha de defesa da companhia e a absorção das áreas de Controles Internos e Gestão de Riscos Corporativos;
- f. Acompanhamento dos resultados dos trabalhos realizados pela Auditoria Interna;
- g. Discussão crítica das repostas ao questionário da ICVM 586 (Pratique ou Explique);
- h. Monitoramento do reporte de eventos comunicados ao Canal de Denúncias;
- i. Análise de ofícios de órgãos reguladores recebidos pela Companhia e das respectivas respostas;
- j. Monitoramento das ações tomadas pela administração vinculadas a fatos relevantes, incluindo trabalho de auditoria interna sobre processo de arbitragem em sociedade controlada;
- k. Acompanhamento do cumprimento dos requisitos do Código Brasileiro de Governança Corporativa - Companhias Abertas contido na Instrução CVM 586/2017;
- l. Reuniões realizadas com avaliadores independentes sobre a determinação de valor justo de ativos;
- m. Análise de transações relevantes como a emissão de ações, transações com a XP e incorporação da SCTP Taxi aéreo;
- n. Reuniões com o Diretor Presidente, que acumula as funções de Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores e com o Diretor Jurídico sobre provisões e contingências;

### **4. Comunicações com o Conselho de Administração**

Foram reportados periodicamente, em reuniões do Conselho de Administração, os assuntos tratados em nossas reuniões e nosso posicionamento como órgão de assessoramento os assuntos relacionados ao monitoramento das atividades das funções de Auditoria Interna, Controles Internos, Gestão de Riscos e dos Auditores Independentes.

#### 5. Conclusões e recomendações ao Conselho de Administração

No exercício de nossas atribuições e responsabilidades, acompanhamos os aprimoramentos e os investimentos referentes aos itens “a” à “n” do tópico 3 e permaneceremos monitorando a efetividade das ações da Administração durante o exercício de 2020.

Também como parte de nossas atribuições, realizamos a análise das Demonstrações Contábeis trimestrais e do exercício social encerrado em 31/12/2019, assim como o Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório Anual da Administração.

Considerando as análises e os debates ocorridos nas reuniões e nos trabalhos de acompanhamento e supervisão por nós conduzidos, assim como em razão das informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos auditores independentes (EY), concluímos que todos os fatos relevantes estão adequadamente divulgados nas Demonstrações Contábeis, devidamente auditadas, relativas a 31/12/2019 e no “Relatório Anual de 2019” e, portanto, recomendamos suas aprovações pelo Conselho de Administração.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2020

Ademir José Scarpin

Membro do Comitê de Auditoria

Ariovaldo dos Santos

Membro do Comitê de Auditoria

Oswaldo Roberto Nieto

Coordenador do Comitê de Auditoria

## **Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras**

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de Dezembro de 2019; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 13 de Fevereiro de 2020 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Demonstrações Financeiras referentes ao período findo em 31 de Dezembro de 2019.

São Paulo, 13 de Fevereiro de 2020.

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração

Thiago Alonso Oliveira - Diretor Presidente, Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

## **Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente**

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de Dezembro de 2019; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 13 de Fevereiro de 2020 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Demonstrações Financeiras referentes ao período findo em 31 de Dezembro de 2019.

São Paulo, 13 de Fevereiro de 2020.

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração

Thiago Alonso Oliveira - Diretor Presidente, Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores