



JHSF

2023

DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

Receita Bruta
Consolidada
R\$ 1,7 bi

Resultado Bruto
Consolidado
R\$ 942,2 mm

Ebitda
Consolidado
R\$ 973,2 mm

Ebitda Ajustado
Consolidado
R\$ 675,6 mm

Lucro Líquido
Consolidado
R\$ 497,9 mm

Dividendos Pagos
R\$ 285,0 mm

Renda Recorrente

Receita Bruta
R\$ 927 mm
52% do total

Shoppings

Vendas **SSR**
+12,3% **+10,1%**

vs 2022

Hospitalidade e Gastronomia

Occ *Couvert Médio*
+1,5 p.p **+10,9%**

vs 2022

Aeroporto

Movimentos
+61,3%

vs 2022

JHSF Capital

AUM
R\$ 1,6 bi

A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2023 (4T23) e o consolidado do ano. Todas as informações a seguir, relativas ao **4T23** e **2023**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nesse release não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam nas Demonstrações Financeiras (DFs). Todas as informações neste release foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando arredondamentos que podem divergir imaterialmente nos cálculos. As margens apresentadas foram calculadas sobre a Receita Líquida, exceto quando indicado de outra forma. Todas as siglas aqui utilizadas constam do Glossário, apresentado na última página deste release.

Com o objetivo de aprimorar a contabilização do resultado do segmento de Incorporação, e para fins de comparação com o ano de 2023, as Demonstrações Financeiras de 2022 foram reapresentadas, sem mudanças materiais nas Demonstrações Financeiras divulgados anteriormente.

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

O ano de 2023 foi marcado pela entrega de expansões e novos projetos nos negócios de **renda recorrente**, atingindo receita bruta de cerca de **R\$ 1 bilhão**.

Em março, foi inaugurada a terceira expansão do **Shopping Cidade Jardim**, que adicionou 1/3 da sua capacidade. Em novembro, foi inaugurada também a terceira expansão do **Catarina Fashion Outlet**, praticamente dobrando o seu tamanho em ABL e número de lojas.

Em **Hospitalidade e Gastronomia**, foi inaugurado o **Fasano Itaim**, composto por um hotel com 107 apartamentos e dois restaurantes, uma segunda unidade do restaurante Gero na capital paulista e um Fasano Caffè.

No **Aeroporto**, foram construídos mais **4 hangares**, totalizando 12 ao fim de 2023. Além disso, foi construída uma taxiway (pista de apoio paralela à pista principal), para auxílio no tráfego de solo.

Em junho, foi inaugurado o **Boa Vista Village Surf Club**, contendo a piscina para a prática de surf da **American Wave Machines** com tecnologia **PerfectSwell®**, além de praia e Spa.

Ao longo de 2024, será possível observar o reflexo dessas expansões no resultado desses segmentos e o incremento na geração de caixa.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO **JHSF**

Dentro da estratégia de crescimento do segmento de renda recorrente, a Companhia selecionou parte do estoque dos produtos **Fasano Residences** e **Golf Residences** para locação. As unidades estão em fase de adequação e já estão sendo comercializadas.

Além dos projetos prontos, novos projetos em desenvolvimento também serão destinados à locação. O **Bosque Cidade Jardim**, será um projeto exclusivo que contará com residências de alta renda, com a qualidade e excelência já conhecidas dos produtos desenvolvidos pela JHSF.

Em complemento ao **Bosque Cidade Jardim**, unidades do **Reserva Cidade Jardim** e mais unidades do **Boa Vista Village**, também serão destinadas a locação e serão desenvolvidas em um cenário de até 5 anos.

Em resumo, a área de locação residencial deverá continuar crescendo, em sinergia com os demais empreendimentos, em um mercado que tem se mostrado resiliente e com alto potencial de demanda.

Ainda em Clubes, o **São Paulo Surf Club**, projeto em desenvolvimento com abertura programada em 2024, também receberá piscina com tecnologia **PerfectSwell®**, além de uma variedade de *amenities*, como Spa, academia, quadras de tênis, entre outros.

Ainda no segmento de **renda recorrente**, além dos projetos mencionados na página anterior, novos projetos e expansões estão no *pipeline*. Em destaque, os novos Shoppings **Boa Vista Village Town Center** e **Shops Faria Lima**, as **novas expansões de capacidade** do Aeroporto, as **aberturas já contratadas** de Hotéis e Restaurantes, entre outros. Vale destacar que, para as expansões em que há necessidade de Capex, o mesmo será feito de modo discricionário e com o apoio de captações via **JHSF Capital**.

Paralelamente, a Companhia tem desenvolvido produtos imobiliários em regiões estratégicas que mantém em seu landbank, com lançamentos seletivos e com foco na preservação da rentabilidade dos projetos, respeitando a ciclicidade do setor imobiliário.

De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do landbank total da JHSF é de cerca de **R\$ 35 bilhões**, sem existência de permutas, em regiões estratégicas que a Companhia já possuiu projetos consolidados.

A Companhia segue com as obras dos seus projetos lançados e continua estudando o mercado para novos lançamentos em momento oportuno, sempre com na rentabilidade e geração de caixa operacional do segmento.



RESULTADO CONSOLIDADO

JHSF

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	535,2	475,7	12,5%	1.725,9	2.083,1	-17,1%
Impostos sobre a Receita	(41,0)	(36,3)	13,1%	(132,5)	(147,0)	-9,9%
Receita Líquida	494,1	439,4	12,5%	1.593,5	1.936,0	-17,7%
CPSV	(150,4)	(206,9)	-27,3%	(651,3)	(773,9)	-15,9%
Resultado Bruto	343,7	232,4	47,9%	942,2	1.162,1	-18,9%
Margem (% da Receita Líquida)	69,6%	52,9%	16,7 p.p.	59,1%	60,0%	-0,9 p.p.
Despesas Operacionais	(126,1)	(118,9)	6,1%	(396,0)	(366,3)	8,1%
Despesas com Vendas	(17,8)	(22,1)	-19,3%	(60,4)	(71,3)	-15,4%
Despesas Administrativas	(86,2)	(72,4)	19,1%	(290,2)	(264,9)	9,6%
Outros Resultados Operacionais	(22,1)	(24,4)	-9,4%	(45,5)	(30,1)	51,0%
Apreciação das PPIs	164,2	75,6	117,3%	374,7	111,9	234,7%
Resultado Operacional	381,7	189,1	101,9%	920,9	907,7	1,4%
Depreciação e Amortização	13,7	19,0	-27,6%	52,4	60,5	-13,5%
EBITDA	395,5	208,1	90,1%	973,2	968,2	0,5%
PPI	(164,2)	(75,6)	117,3%	(374,7)	(111,9)	234,7%
Eventos não recorrentes	1,8	9,3	-80,1%	41,8	45,1	-7,4%
Eventos não caixa	3,9	7,3	-47,2%	35,2	30,4	15,8%
EBITDA Ajustado	237,0	149,1	58,9%	675,6	931,8	-27,5%
Margem (% da Receita Líquida)	48,0%	33,9%	14,0 p.p.	42,4%	48,1%	-5,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(43,0)	(80,5)	-46,5%	(204,9)	(190,3)	7,7%
Imposto de Renda e CSLL	(115,7)	(11,8)	877,0%	(218,1)	(73,7)	195,8%
Resultado Líquido	223,0	96,8	130,5%	497,9	643,7	-22,7%
Margem (% da Receita Líquida)	45,1%	22,0%	23,1 p.p.	31,2%	33,2%	-2,0 p.p.

RESULTADO NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

JHSF

Demonstração de Resultados	Negócios de Renda Recorrente ¹			Negócios de Renda Recorrente ¹		
	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Receita Bruta	284,5	236,7	20,2%	927,4	822,1	12,8%
Impostos sobre a Receita	(20,9)	(17,5)	19,0%	(68,0)	(60,6)	12,2%
Receita Líquida	263,7	219,2	20,3%	859,4	761,4	12,9%
CPSV	(124,6)	(120,6)	3,3%	(425,0)	(414,0)	2,7%
Resultado Bruto	139,1	98,6	41,0%	434,3	347,5	25,0%
Margem (% da Receita Líquida)	52,7%	45,0%	7,8 p.p.	50,5%	45,6%	4,9 p.p.
Despesas Operacionais	(44,8)	(50,6)	-11,5%	(171,2)	(148,4)	15,3%
Despesas com Vendas	(2,8)	(5,3)	-46,8%	(13,8)	(17,5)	-21,2%
Despesas Administrativas	(47,1)	(37,4)	25,9%	(174,7)	(129,2)	35,2%
Outros Resultados Operacionais	5,1	(7,9)	-165,1%	17,2	(1,8)	-1055,4%
Apreciação das PPIs	164,2	75,6	117,3%	374,7	111,9	234,7%
Resultado Operacional	258,5	123,6	109,2%	637,8	311,0	105,1%
Depreciação e Amortização	8,8	12,0	-27,0%	47,3	42,2	12,1%
EBITDA	267,3	135,6	97,1%	685,1	353,1	94,0%
PPI	(164,2)	(75,6)	117,3%	(374,7)	(111,9)	234,7%
Eventos não recorrentes	0,8	6,1	-86,5%	14,7	21,5	-31,7%
Eventos não caixa	3,4	4,4	-23,5%	23,4	13,6	71,9%
EBITDA Ajustado	107,3	70,6	52,0%	348,5	276,3	26,1%
Margem (% da Receita Líquida)	40,7%	32,2%	8,5 p.p.	40,6%	36,3%	4,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(31,0)	(37,9)	-18,4%	(157,3)	(138,8)	13,3%
Imposto de Renda e CSLL	(102,9)	(13,6)	654,2%	(189,1)	(51,7)	265,5%
Resultado Líquido	124,6	72,0	73,1%	291,4	120,4	142,0%
Margem (% da Receita Líquida)	47,3%	32,8%	14,4 p.p.	33,9%	15,8%	18,1 p.p.

¹Considera todos os negócios, com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding.

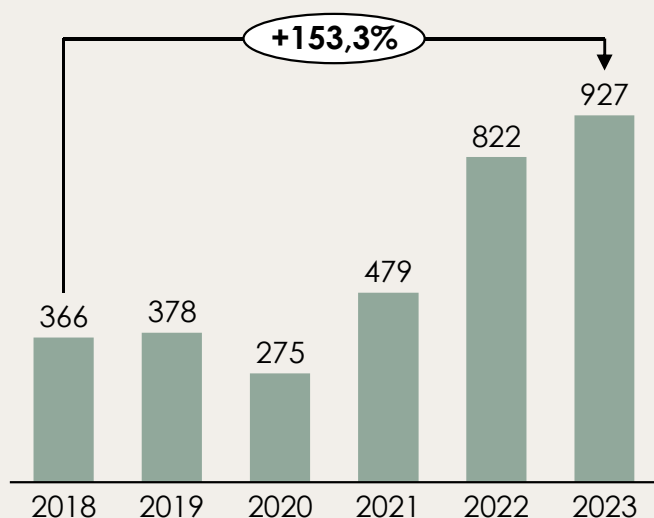
Os **Negócios de Renda Recorrente** foram destaque em entregas de expansões e novos projetos em 2023, e o reflexo já é percebido nos resultados do 4T23.

Foram entregues duas expansões dos shoppings voltados ao público de alta renda da Companhia (**SCJ e CFO**); ocorreu a inauguração do **Fasano Itaim**; inauguração do **Boa Vista Village Surf Club**; nova expansão de capacidade do **Aeroporto**; e adição de área privativa no segmento de **Locação Residencial e Clubes**.

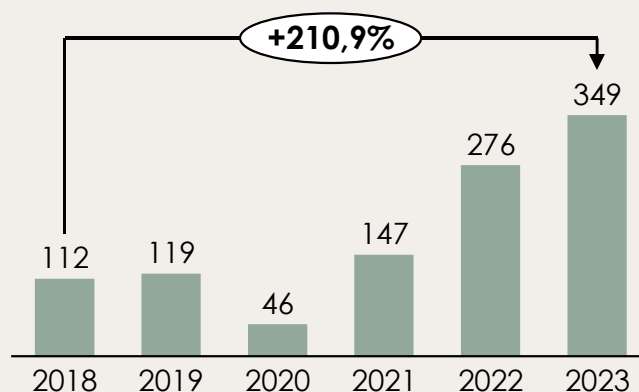
RESULTADO NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

JHSF

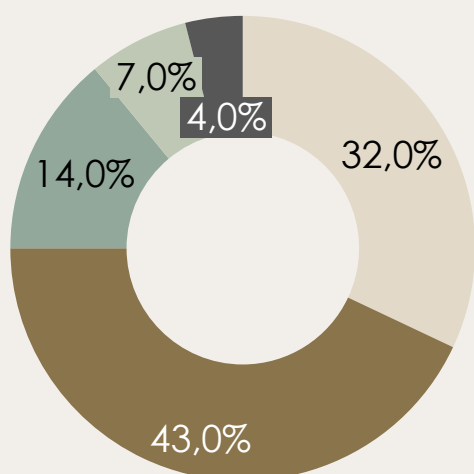
RECEITA BRUTA¹
(R\$ mm)



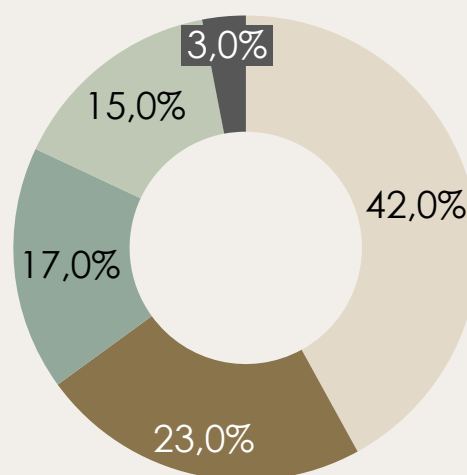
EBITDA AJUSTADO¹
(R\$ mm)



RECEITA BRUTA¹ 2023
Composição entre os negócios
(%)



EBITDA AJUSTADO¹ 2023
Composição entre os negócios
(%)



Shoppings
 Aeroporto
 JHSF Capital + Digital +ID
 Locação Residencial e Clubes
 H & G

¹Considera todos os negócios, com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding. Os números históricos de Shoppings foram ajustados para desconsiderar os efeitos das vendas de participações minoritárias.

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

4T23	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Digital + ID	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminações ¹	Consolidado
Receita Bruta	89,3	116,6	41,0	26,8	1,1	9,7	43,2	226,2	-	533,9	(18,7)	533,2
Impostos sobre a Receita	(10,4)	(7,0)	(1,7)	(0,8)	(0,1)	(0,9)	(11,7)	(8,5)	-	(41,0)	-	(41,0)
Receita Líquida	78,9	109,6	39,3	25,9	1,1	8,8	31,5	217,7	-	512,9	(18,7)	494,1
CPSV	(22,9)	(71,3)	(27,5)	(2,3)	(0,7)	-	(17,5)	(19,6)	-	(161,7)	11,3	(150,4)
Resultado Bruto	56,1	38,3	11,8	23,7	0,4	8,8	14,0	198,1	-	351,2	(7,5)	343,7
Margem (% da Receita Líquida)	71,0%	35,0%	30,1%	91,3%	35,8%	-	44,5%	91,0%	-	68,5%	-	69,5%
Despesas Operacionais	(12,0)	(21,3)	(2,2)	(2,9)	(3,1)	(3,2)	(20,7)	(53,4)	(15,0)	(133,9)	7,7	(126,1)
Despesas com Vendas	(0,1)	(1,4)	(1,3)	(0,5)	0,5	(0,0)	(1,9)	(12,1)	(1,1)	(18,0)	0,2	(17,8)
Despesas Administrativas	(14,5)	(19,2)	(4,6)	(2,8)	(2,9)	(3,2)	(17,3)	(18,3)	(11,1)	(93,8)	7,6	(86,2)
Outros Resultados Operacionais	2,6	(0,7)	3,7	0,3	(0,7)	-	(1,5)	(23,0)	(2,7)	(22,1)	-	(22,1)
Apreciação das PPIs	97,3	-	53,5	13,4	-	-	-	-	-	164,2	-	164,2
Resultado Operacional	141,4	17,0	63,2	34,1	(2,7)	5,6	(6,7)	144,6	(15,0)	381,5	0,3	381,7
Depreciação e Amortização	(4,7)	5,8	4,6	2,2	0,9	0,0	2,6	1,1	1,3	13,7	-	13,7
EBITDA	136,6	22,8	67,8	36,3	(1,8)	5,6	(4,1)	145,7	(13,7)	395,2	0,3	395,5
PPI	(97,3)	-	(53,5)	(13,4)	-	-	-	-	-	(164,2)	-	(164,2)
Eventos não recorrentes	-	0,8	-	-	-	-	0,5	0,0	0,5	1,8	-	1,8
Eventos não caixa	1,5	-	1,8	-	-	-	-	-	0,5	3,9	-	3,9
EBITDA Ajustado	40,9	23,7	16,1	22,9	(1,8)	5,6	(3,5)	145,7	(12,7)	236,7	0,3	237,0
Margem (% da Receita Líquida)	51,8%	21,6%	40,9%	88,4%	-164,4%	63,2%	-11,2%	66,9%	-	46,2%	-	48,0%
Resultado Financeiro Líquido	(16,7)	(9,1)	(1,9)	(3,4)	0,1	(0,0)	(2,0)	3,6	(1,6)	(31,0)	(12,1)	(43,0)
Imposto de Renda e CSLL	(82,5)	(0,2)	(18,1)	(2,0)	-	-	-	(12,8)	-	(115,7)	-	(115,7)
Resultado Líquido	42,1	7,8	43,1	28,7	(2,6)	5,5	(8,7)	135,4	(16,5)	234,8	(11,8)	223,0
Margem (% da Receita Líquida)	53,4%	7,1%	109,6%	110,6%	-238,6%	62,8%	-27,5%	62,2%	-	45,8%	-	45,1%

¹ Transações realizadas entre os segmentos de negócios.

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

2023	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Digital + ID	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminações ¹	Consolidado
Receita Bruta	296,9	400,9	132,4	64,9	9,4	23,0	163,2	704,3	-	1.794,9	(68,9)	1.725,9
Impostos sobre a Receita	(34,5)	(21,5)	(6,9)	(1,8)	(1,0)	(2,4)	(37,5)	(26,9)	-	(132,5)	-	(132,5)
Receita Líquida	262,4	379,4	125,5	63,0	8,4	20,6	125,7	677,4	-	1.662,4	(68,9)	1.593,5
CPSV	(80,3)	(251,2)	(85,4)	(6,2)	(1,8)	-	(69,8)	(195,5)	-	(690,3)	39,0	(651,3)
Resultado Bruto	182,1	128,2	40,1	56,8	6,6	20,6	55,9	481,9	-	972,1	(29,9)	942,2
Margem (% da Receita Líquida)	69,4%	33,8%	32,0%	90,1%	78,0%	-	44,4%	71,1%	-	58,5%	-	59,1%
Despesas Operacionais	(54,8)	(82,2)	(6,6)	(5,3)	(11,2)	(11,2)	(64,9)	(120,2)	(69,2)	(425,5)	29,5	(396,0)
Despesas com Vendas	(1,7)	(4,1)	(2,5)	(1,8)	(3,5)	(0,3)	(5,5)	(40,1)	(3,7)	(63,0)	2,7	(60,4)
Despesas Administrativas	(51,1)	(79,8)	(15,9)	(3,7)	(13,2)	(11,0)	(55,3)	(47,2)	(39,8)	(317,0)	26,8	(290,2)
Outros Resultados Operacionais	(2,0)	1,7	11,7	0,2	5,6	-	(4,1)	(32,9)	(25,7)	(45,5)	(0,0)	(45,5)
Apreciação das PPIs	306,2	-	53,6	14,9	-	-	-	-	-	374,7	-	374,7
Resultado Operacional	433,5	46,1	87,1	66,4	(4,6)	9,3	(9,0)	361,7	(69,2)	921,3	(0,4)	920,9
Depreciação e Amortização	(4,1)	30,2	15,7	2,2	3,3	0,0	(1,7)	1,7	5,2	52,4	-	52,4
EBITDA	429,4	76,3	102,8	68,6	(1,3)	9,4	(10,8)	363,4	(64,0)	973,7	(0,4)	973,2
PPI	(306,2)	-	(53,6)	(14,9)	-	-	-	-	-	(374,7)	-	(374,7)
Eventos não recorrentes	3,7	5,4	5,6	-	-	-	0,1	1,4	25,6	41,8	-	41,8
Eventos não caixa	19,7	-	3,6	0,1	-	-	-	11,3	0,5	35,2	-	35,2
EBITDA Ajustado	146,6	81,6	58,4	53,8	(1,3)	9,4	(10,7)	376,1	(37,9)	676,0	(0,4)	675,6
Margem (% da Receita Líquida)	55,9%	21,5%	46,5%	85,4%	-15,7%	45,4%	-8,5%	55,5%	-	40,7%	-	42,4%
Resultado Financeiro Líquido	(94,3)	(38,5)	(23,2)	(2,1)	0,7	(0,1)	(5,6)	4,2	(34,0)	(192,8)	(12,1)	(204,9)
Imposto de Renda e CSLL	(165,8)	(0,2)	(18,4)	(4,6)	-	-	-	(29,0)	-	(218,1)	-	(218,1)
Resultado Líquido	173,4	7,4	45,6	59,7	(3,9)	9,3	(14,7)	336,9	(103,2)	510,4	(12,5)	497,9
Margem (% da Receita Líquida)	66,1%	1,9%	36,3%	94,6%	-45,9%	45,0%	-11,7%	49,7%	-	30,7%	-	31,2%

¹Transações realizadas entre os segmentos de negócios.

JHSF

SHOPPING S

2023



CATARINA FASHION OUTLET

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Shoppings		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	89,3	72,0	24,1%	296,9	264,5	12,2%
Impostos sobre a Receita	(10,4)	(8,7)	19,4%	(34,5)	(28,8)	19,5%
Receita Líquida	78,9	63,3	24,7%	262,4	235,7	11,3%
CPSV	(22,9)	(18,1)	26,2%	(80,3)	(71,8)	11,9%
Resultado Bruto	56,1	45,2	24,2%	182,1	163,9	11,1%
Margem (% da Receita Líquida)	71,0%	71,4%	-0,3 p.p.	69,4%	69,5%	-0,2 p.p.
Despesas Operacionais	(12,0)	(19,5)	-38,5%	(54,8)	(62,5)	-12,3%
Despesas com Vendas	(0,1)	(0,4)	-68,9%	(1,7)	(3,2)	-48,3%
Despesas Administrativas	(14,5)	(15,1)	-4,4%	(51,1)	(53,3)	-4,1%
Outros Resultados Operacionais	2,6	(3,9)	-166,9%	(2,0)	(6,0)	-66,1%
Apreciação das PPIs	97,3	75,6	28,8%	306,2	111,9	173,5%
Resultado Operacional	141,4	101,2	39,6%	433,5	213,4	103,2%
Depreciação e Amortização	(4,7)	1,2	-484,9%	(4,1)	4,9	-183,3%
EBITDA	136,6	102,5	33,3%	429,4	218,3	96,7%
PPI	(97,3)	(75,6)	28,8%	(306,2)	(111,9)	173,5%
Eventos não recorrentes	-	3,8	-	3,7	8,0	-53,5%
Eventos não caixa	1,5	2,1	-26,7%	19,7	8,3	136,9%
EBITDA Ajustado	40,9	32,9	24,4%	146,6	122,7	19,6%
Margem (% da Receita Líquida)	51,8%	51,9%	-0,1 p.p.	55,9%	52,0%	3,8 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(16,7)	(26,1)	-35,9%	(94,3)	(83,5)	12,9%
Imposto de Renda e CSLL	(82,5)	(15,8)	421,0%	(165,8)	(40,9)	305,3%
Resultado Líquido	42,1	59,3	-29,0%	173,4	89,0	94,9%
Margem (% da Receita Líquida)	53,4%	93,8%	-40,4 p.p.	66,1%	37,7%	28,3 p.p.

O expressivo crescimento da **Receita**, tanto no trimestre, quanto no ano, é reflexo do robusto desempenho operacional dos Shoppings, conforme indicadores apresentados na página anterior, em adição das expansões inauguradas em 2023.

Em **Custos**, o aumento é explicado pelo crescimento de gastos com aluguel da SAES, subsidiária da JHSF, responsável pela gestão dos estacionamento dos Shoppings da Companhia.

As **Despesas Consolidadas** reduziram no trimestre e no ano devido, principalmente, a queda das **Despesas Administrativas**.

As **Propriedades para Investimentos** são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em Shopping Centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 da DF de 2023.

A **apreciação** registrada no 4T23 refere-se a redução das taxas de descontos dos valuations dos Shoppings, dado a queda da taxa Selic, além da evolução operacional observada nos ativos. No ano, a **apreciação** também foi motivada pela entrega das expansões (SCJ e CFO).

É válido salientar que a redução do **Resultado Operacional** ocorreu devido ao menor saldo da apreciação das propriedades para investimentos no trimestre.

No **Ebitda Ajustado**, são desconsiderados os efeitos da apreciação, provisões, (ambos sem efeito caixa), além de despesas não recorrentes como consultorias, entre outros.

No 4T23, a melhora do **Resultado Financeiro** foi causada pela redução de juros sobre empréstimos, dado o arrefecimento dos indexadores da dívida, impactando positivamente a **Despesa Financeira**. No ano, a piora está associada a queda da **Receita Financeira**.

O crescimento em **Imposto de Renda e CSLL** tanto no trimestre quanto no ano, é resultado do aumento da contabilização de impostos diferidos sem efeito caixa, provenientes da **apreciação das Propriedades para Investimentos**.

ESTRATÉGIA

A estratégia desse segmento é crescer a unidade de negócios de **Shopping Centers** no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento. O NOI estabilizado em 2024 é de cerca de **R\$ 180 milhões**, considerando o portfólio em operação.

Para mais informações sobre os projetos em desenvolvimento, recomendamos a leitura do anexo “**Plano de Negócios**” ao final deste release.

PORTFÓLIO ATUAL E EM DESENVOLVIMENTO¹

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total (m ²)	ABL JHSF (m ²)
Em operação				
Shopping Cidade Jardim (SCJ)	São Paulo - SP	50,01%	47.080	23.545
Catarina Fashion Outlet (CFO)	São Roque - SP	50,01%	29.128	14.567
Catarina Fashion Outlet 3ª Expansão	São Roque - SP	68,00%	21.707	14.761
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	949	949
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.145	13.303
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.349	14.543
Total portfólio em operação	-	-	192.358	85.867
Em execução				
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.358	14.358
Faria Lima Shops	São Paulo - SP	74,62%	8.500	6.343
Offices Faria Lima	São Paulo - SP	100,00%	4.800	4.800
Usina SP - SCJ II	São Paulo - SP	67,00%	12.590	8.435
Total expansões e novos projetos	-	-	40.248	33.936
Total após expansões e novos projetos	-	-	232.606	119.803

¹As ABLs acima são gerenciais e podem diferir das apresentadas nas Demonstrações Financeiras.

I N A U G U R A Ç Ã O E X P A N S Õ E S

O ano de 2023 foi marcado pela inauguração das expansões dos ativos voltados ao público de alta renda da Companhia.

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

Inaugurado em 2008, o SCJ é referência no segmento de alta renda no Brasil e a expansão adicionou cerca de **11 mil m² de ABL** ao Shopping que passou a operar com cerca de **47 mil m² de ABL**.

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

Em outubro, foi inaugurada a terceira expansão do **Catarina Fashion Outlet (“CFO”)**, localizado no km 60 da Rodovia Presidente Castello Branco, em São Roque, a 30 minutos da cidade de São Paulo.

A expansão adicionou cerca de **22 mil m² de ABL** e **150 novas operações** ao CFO, quase dobrando seu tamanho e o tornou o maior outlet do Brasil em número de lojas e área, totalizando cerca de **300 operações**.

B O A V I S T A V I L L A G E T O W N C E N T E R

Em 2023, demos continuidade as obras do **Boa Vista Village Town Center**, Shopping de cerca de **14 mil m² de ABL**, localizado no projeto Boa Vista Village, com previsão de abertura em 2024. Os espaços já estão sendo comercializados e já possui lojas contratadas.

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

As vendas consolidadas dos Shoppings da Companhia apresentaram crescimento de **18,7%** comparado ao 4T22 e **12,3%** na comparação anual, impulsionado, principalmente, pelos ativos voltados ao público de alta renda. A taxa de ocupação consolidada no trimestre foi de **96,4%**.

Indicadores Shoppings	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.405,2	1.183,8	18,7%	4.455,4	3.965,7	12,3%
Custo de ocupação	8,9%	8,7%	0,2 p.p.	9,7%	9,2%	0,5 p.p.

As vendas dos ativos voltados para o público de alta renda, **Shopping Cidade Jardim** e **Catarina Fashion Outlet ("CFO")**, cresceram **14,2%** e **45,2%**, respectivamente. Na comparação anual, o crescimento foi de **11,7%** no SCJ e **24,2%** no CFO. Os números apresentados consideram as vendas provenientes das expansões inauguradas em 2023.

Os indicadores operacionais consolidados de venda e aluguel são demonstrados no tabela abaixo.

Indicadores Operacionais	4T23 vs 4T22	2023 vs 2022
SSS	10,8%	8,8%
SAS	11,7%	9,4%
SSR	9,8%	10,1%
SAR	8,8%	9,5%

N O V I D A D E S N O M I X

Os shoppings da JHSF se consolidam como o lugar escolhido pelas principais grifes de luxo para abrirem suas **flagships** e lojas-conceito no Brasil.

No **Shopping Cidade Jardim**, diversas lojas foram inauguradas.

Em abril, a **Cartier** abriu sua flagship brasileira com mais de **250 m²**, seguindo a linha arquitetônica das principais lojas da marca em Londres, Nova York e Paris.

A flagship da **Bulgari**, a maior loja da joalheria italiana na América Latina, foi inaugurada em dezembro, com quase **300 m²** e com coleções exclusivas de alta joalheria.

Mais recentemente, em janeiro, a **Valentino** abriu uma nova loja, a única do país com o novo conceito internacional da marca italiana, com cerca de **300 m²**. A loja é a flagship da marca na América Latina, reforçando uma parceria de mais de 12 anos com a JHSF.

Para 2024, a JHSF prepara a abertura da joalheria **Van Cleef & Arpels** e, com isso, terá as quatro principais joalherias do mundo dentro do **Shopping Cidade Jardim**, junto com a **Tiffany&Co.**, **Cartier** e **Bulgari**.

Já no **Shops Jardins**, em dezembro, a **Louis Vuitton** abriu sua nova loja de **418 m²**, a segunda com a JHSF, que traz, com exclusividade, as coleções infantis e uma área dedicada a presentes e objetos para casa. O cabelereiro **Wanderley Nunes** também escolheu o Shops Jardins para abrir seu novo projeto, um salão de beleza que leva seu nome – **Wanderley Nunes/W** – em que oferece uma experiência mais próxima e personalizada para os clientes, alinhado com o DNA de excelência da JHSF.

NOVIDADES NO MIX



Cartier - SCJ



Valentino - SCJ



Bulgari - SCJ



Louis Vuitton - Shops Jardins

JHSF

HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

2023



RESULTADO HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA

JHSF

Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia			Hospitalidade e Gastronomia		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	116,6	109,0	7,0%	400,9	372,6	7,6%
Impostos sobre a Receita	(7,0)	(5,7)	22,7%	(21,5)	(21,8)	-1,4%
Receita Líquida	109,6	103,3	6,1%	379,4	350,7	8,2%
CPSV	(71,3)	(76,8)	-7,2%	(251,2)	(260,8)	-3,7%
Resultado Bruto	38,3	26,5	44,6%	128,2	90,0	42,5%
Margem (% da Receita Líquida)	35,0%	25,7%	9,3 p.p.	33,8%	25,7%	8,1 p.p.
Despesas Operacionais	(21,3)	(14,0)	51,9%	(82,2)	(49,1)	67,4%
Despesas com Vendas	(1,4)	(0,2)	492,0%	(4,1)	(1,0)	311,2%
Despesas Administrativas	(19,2)	(12,5)	54,2%	(79,8)	(43,3)	84,5%
Outros Resultados Operacionais	(0,7)	(1,3)	-44,3%	1,7	(4,8)	-135,7%
Resultado Operacional	17,0	12,5	36,3%	46,1	40,9	12,6%
Depreciação e Amortização	5,8	5,9	-0,3%	30,2	20,3	49,0%
EBITDA	22,8	18,3	24,6%	76,3	61,2	24,6%
Eventos não recorrentes	0,8	0,9	-8,2%	5,4	10,8	-50,4%
Eventos não caixa	-	1,1	-	-	1,3	-
EBITDA Ajustado	23,7	20,4	16,2%	81,6	73,3	11,4%
Margem (% da Receita Líquida)	21,6%	19,7%	1,9 p.p.	21,5%	20,9%	0,6 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(9,1)	(9,1)	-0,5%	(38,5)	(34,8)	10,6%
Imposto de Renda e CSLL	(0,2)	0,0	-551,1%	(0,2)	(0,1)	113,2%
Resultado Líquido	7,8	3,4	128,2%	7,4	6,0	22,4%
Margem (% da Receita Líquida)	7,1%	3,3%	3,8 p.p.	1,9%	1,7%	0,2 p.p.

A evolução da **Receita** está associada ao incremento do resultado do **Fasano Itaim**, inaugurado em maio de 2023, em conjunto com o avanço das operações já existentes.

A queda dos **Custos**, assim como observado em todos os trimestre de 2023, ocorreu em função da reclassificação contábil para **Despesas Administrativas** de parte dos gastos com mão de obra.

Em **Despesas**, o aumento está associado a reclassificação contábil de gastos com mão de obra para **Despesas Administrativas**, que antes eram consolidados em **Custo**.

O **Resultado Financeiro** permaneceu estável na comparação trimestral. Na análise anual, o aumento está relacionado ao crescimento da Despesa Financeira, principalmente, devido aos gastos com juros de empréstimos, diante do maior saldo do endividamento bruto do segmento.

Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 4T23 de todas as operações do segmento de **Hospitalidade e Gastronomia**, com a abertura entre ativos administrados e próprios e os fees recebidos das operações dos hotéis, branding fees da venda de empreendimentos com a bandeira Fasano e fees de marketing.

Receita Consolidada Operação Fasano ¹ (R\$ mil)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
	231.962	192.800	20,3%	786.154	675.300	16,4%
Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Administrados	85.226	65.843	29,4%	282.355	231.157	22,1%
Próprios ²	24.311	22.462	8,2%	86.976	85.206	2,1%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	109.538	88.305	24,0%	369.331	316.363	16,7%
Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Administrados	39.543	22.423	76,3%	121.037	80.075	51,2%
Próprios ²	74.739	75.306	-0,8%	264.378	252.468	4,7%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	114.283	97.730	16,9%	385.416	332.543	15,9%
Receita com Fees (R\$ mil)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Fees (R\$ mil)	8.142	6.766	20,3%	31.407	26.395	19,0%

¹os números acima divergem dos apresentados nas demais tabelas deste release, pois consideram toda a operação, inclusive a participação dos minoritários, enquanto as demais tabelas representam apenas a participação da JHSF.

ESTRATÉGIA: O segmento de Hospitalidade e Gastronomia tem excelentes perspectivas de crescimento internacional e o objetivo é fazê-lo de forma, preferencialmente, **asset light**. Atualmente a unidade de negócios é composta por hotéis e restaurantes de propriedade da JHSF, além da administração de ativos de terceiros. O NOI estabilizado desse segmento para o ano de 2024 é **R\$ 94 milhões**, considerando o portfólio em operação.

Atualmente o portfólio é composto por **10** hotéis em operação e **36** restaurantes.

Hotéis	Localidade	Nº de Restaurantes	Localidade
Em operação			
Fasano Fifth Avenue	Nova York/EUA	2	Nova York/EUA
Fasano São Paulo	São Paulo/SP	13	São Paulo/SP
Fasano Itaim	São Paulo/SP		
Fasano Rio de Janeiro	Rio de Janeiro/RJ	3	Rio de Janeiro/RJ
Fasano Boa Vista	Porto Feliz/SP		
Fasano Punta del Leste	Punta del Leste/Uruguai	3	Porto Feliz/SP
Fasano Angra dos Reis	Angra dos Reis/RJ		
Fasano Belo Horizonte	Belo Horizonte/MG	4	Punta del Leste/Uruguai
Fasano Salvador	Salvador/BA		
Fasano Trancoso	Trancoso/Bahia	4	Angra dos Reis/RJ
Em desenvolvimento			
Fasano Miami	Miami/EUA	2	Belo Horizonte/MG
Fasano Londres	Londres/Inglaterra		
Surf Lodge	Porto Feliz/SP	2	Salvador/BA
Grand Lodge	Porto Feliz/SP	3	Trancoso/Bahia

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

PERFORMANCE OPERACIONAL

Os indicadores do segmento de **Hospitalidade** são demonstrados a seguir.

Hotéis - Consolidado	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Diária Média (R\$)	3.719	3.527	5,5%	3.424	3.304	3,6%
RevPar (R\$)	2.073	1.802	15,0%	1.768	1.658	6,6%
Taxa de Ocupação (%)	55,7%	51,1%	4,6 p.p.	51,6%	50,2%	1,5 p.p.

Na tabela abaixo, estão os indicadores operacionais de **Gastronomia**, referentes ao 4T23 e 2023.

Restaurantes - Consolidado	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Couvert Médio (R\$)	314,9	292,1	7,8%	283,9	255,9	10,9%
Número de Couverts (unidades)	362.954	334.595	8,5%	1.357.797	1.299.337	4,5%

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

PREMIAÇÕES 2023



HOTEL FASANO RIO DE JANEIRO

Em julho, o **Hotel Fasano Rio de Janeiro** ganhou o 1º lugar no prêmio **Melhor Hotel de Cidade**, da América Central e da América do Sul, segundo o **Travel + Leisure World's Best Awards**, edição 2023. O Hotel também é parte da lista dos 100 hotéis favoritos do mundo, segundo a **Readers' 100 Favorite Hotels in the World for 2023**, sendo o único hotel brasileiro na lista.



RESTAURANTE FASANO SP

Em setembro o renomado guia **Gambero Rosso**, referência mundial em avaliar os vinhos e a gastronomia italiana desde 1986, anunciou a edição 2024 do **Top Italian Restaurants**. 11 restaurantes foram aprovados na cidade de São Paulo, entre eles, o Restaurante Fasano SP.



RESTAURANTE FASANO NY

O **Restaurante Fasano em Nova York** foi adicionado ao renomado **Guia Michelin** e, adicionalmente, foi homenageado com o **Prêmio de Melhor Excelência pelo Wine Spectator**. Esse reconhecimento reflete o compromisso com a qualidade, oferecendo experiências culinárias excepcionais e serviços impecáveis.

JHSF

AEROPORTO
EXECUTIVO

2023



RESULTADO AEROPORTO EXECUTIVO

JHSF

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto			Aeroporto		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	41,0	35,4	15,9%	132,4	114,1	16,0%
Impostos sobre a Receita	(1,7)	(2,4)	-31,1%	(6,9)	(7,7)	-11,1%
Receita Líquida	39,3	33,0	19,3%	125,5	106,4	18,0%
CPSV	(27,5)	(24,9)	10,4%	(85,4)	(80,2)	6,5%
Resultado Bruto	11,8	8,1	46,9%	40,1	26,2	52,9%
Margem (% da Receita Líquida)	30,1%	24,4%	5,7 p.p.	32,0%	24,6%	7,3 p.p.
Despesas Operacionais	(2,2)	(5,3)	-58,7%	(6,6)	(19,1)	-65,5%
Despesas com Vendas	(1,3)	(0,4)	265,3%	(2,5)	(1,0)	139,0%
Despesas Administrativas	(4,6)	(3,1)	47,8%	(15,9)	(12,4)	28,2%
Outros Resultados Operacionais	3,7	(1,9)	-295,5%	11,7	(5,7)	-305,7%
Apreciação das PPIs	53,5	-	-	53,6	-	-
Resultado Operacional	63,2	2,7	2229,1%	87,1	7,1	1125,4%
Depreciação e Amortização	4,6	4,3	7,3%	15,7	14,8	6,1%
EBITDA	67,8	7,0	867,6%	102,8	21,9	369,4%
PPI	(53,5)	-	-	(53,6)	-	-
Eventos não recorrentes	-	0,6	-	5,6	2,1	170,8%
Eventos não caixa	1,8	0,5	292,8%	3,6	2,6	38,6%
EBITDA Ajustado	16,1	8,1	99,5%	58,4	26,6	119,8%
Margem (% da Receita Líquida)	40,9%	24,4%	16,4 p.p.	46,5%	25,0%	21,6 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(1,9)	(3,1)	-37,7%	(23,2)	(22,1)	4,8%
Imposto de Renda e CSLL	(18,1)	(0,9)	1938,6%	(18,4)	(0,6)	2962,7%
Resultado Líquido	43,1	(1,2)	-3579,5%	45,6	(15,6)	-393,0%
Margem (% da Receita Líquida)	109,6%	-3,8%	113,4 p.p.	36,3%	-14,6%	51,0 p.p.

A **Receita** do **Aeroporto** cresceu devido à evolução das atividades aeroportuárias e à adição de capacidade, com a inauguração de 4 novos hangares no 3T23.

O aumento nos **Custos** é fruto do crescimento da operação. No entanto, vale frisar que o crescimento apresentado é menor que o observado na Receita, resultando em ganhos de margem de bruta.

A queda das **Despesas Consolidadas** ocorreu em detrimento do saldo positivo em **Outros Resultados Operacionais**, onde é registrado os resultados econômicos gerados no GAT GRU, relativo a participação da JHSF. Na mesma linha são contabilizadas despesas como Depreciação e Amortização, provisões (ambos sem feito caixa), entre outras.

A **Apreciação das Propriedades para Investimentos** contabilizada no 4T23 é resultado da adição dos novos hangares na linha de Propriedades para Investimentos no balanço patrimonial do segmento.

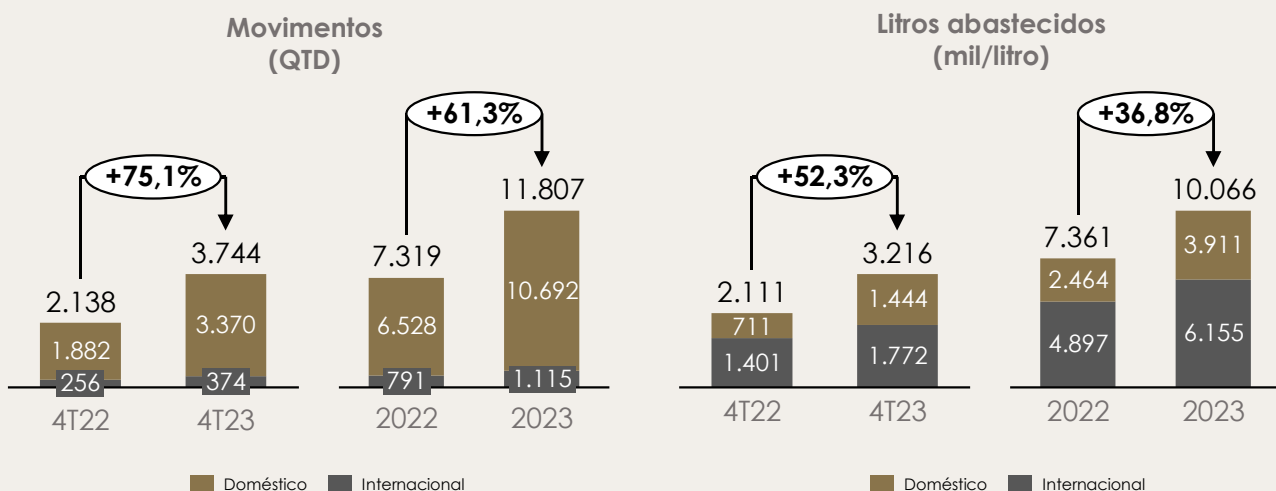
O **Resultado Financeiro** do 4T23 reduziu, principalmente, por conta do menor saldo do endividamento bruto do segmento ao final do trimestre, o que causou a redução da **Despesa Financeira**. No consolidado do ano, houve leve crescimento em detrimento da maior despesa com juros de empréstimos, entre outros.

Em **Imposto de Renda e CSLL** a grande variação apresentada é oriunda de impostos diferidos, sem efeito caixa, da apreciação das propriedades para investimentos.

ESTRATÉGIA: Crescer de forma cadenciada a capacidade de hangarem e atendimento do Aeroporto. Atualmente o NOI da operação para 2024 é de cerca de **R\$ 68 milhões**.

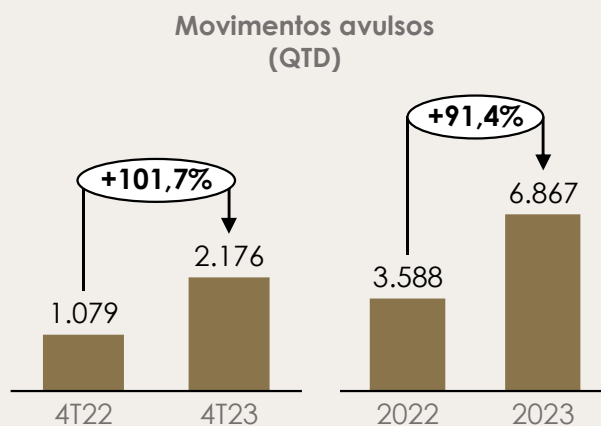
Atualmente, o Aeroporto conta com **12** hangares distribuídos em **36.345 m²**, somados a **56.517 m²** de pátios, divididos em espaços para hangaragem de clientes finais e MROs ("Maintenance, Repair and Operation"). O Aeroporto tem se tornado um relevante hub para manutenção dos principais fabricantes do mercado, possuindo hangares dedicados para aeronaves da **Bombardier, Dassault e Pilatus**.

As atividades aeroportuárias permanecem em constante evolução. Na comparação com o 4T22, o número de movimentos cresceu **75,1%** e o número de litros abastecidos aumentou em **52,3%**. Em relação a 2022, os crescimentos foram de **61,3%** e **36,8%**, respectivamente.



Em 2023, a movimentação de avulsos (clientes sem contratos fixos de hangaragem) cresceu **101,7%** no 4T23 vs o 4T22, e **91,4%** em 2023 vs 2022, indicando a preferência de clientes e pilotos da aviação executiva pelo uso do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional.

Ao final de 2023, o Aeroporto atingiu 64% do *share* dos movimentos internacionais do estado de São Paulo.



Em novembro, o Aeroporto passou a operar voos internacionais 24 horas por dia, assim como já eram as operações nacionais. A conclusão dessa importante etapa de internacionalização o posiciona como o mais elevado em padrão de qualidade de serviços do país.

A **Taxiway** (pista para manobra) foi inaugurada, proporcionando mais agilidade e segurança no tráfego em solo.

JHSF

LOCAÇÃO RESIDENCIAL
E CLUBES

2023



SPORT HOUSE – FAZENDA BOA VISTA

RESULTADO RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO E CLUBES

JHSF

Resultado (R\$ milhões)	Locação Residencial e Clubes			Locação Residencial e Clubes		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	26,8	20,2	32,7%	64,9	66,2	-1,9%
Impostos sobre a Receita	(0,8)	(0,5)	57,6%	(1,8)	(1,8)	5,0%
Receita Líquida	25,9	19,6	32,0%	63,0	64,4	-2,1%
CPSV	(2,3)	(0,6)	275,2%	(6,2)	(0,8)	711,4%
Resultado Bruto	23,7	19,0	24,3%	56,8	63,6	-10,7%
Margem (% da Receita Líquida)	91,3%	96,9%	-5,6 p.p.	90,1%	98,8%	-8,7 p.p.
Despesas Operacionais	(2,9)	(0,9)	233,7%	(5,3)	(2,9)	82,3%
Despesas com Vendas	(0,5)	(0,0)	2094,4%	(1,8)	(0,1)	3192,2%
Despesas Administrativas	(2,8)	(0,1)	1798,1%	(3,7)	(0,7)	429,3%
Outros Resultados Operacionais	0,3	(0,7)	-144,6%	0,2	(2,1)	-110,7%
Apreciação das PPIs	13,4	-	-	14,9	-	-
Resultado Operacional	34,1	18,1	87,8%	66,4	60,8	9,3%
Depreciação e Amortização	2,2	0,0	1169398,6%	2,2	0,0	292353,6%
EBITDA	36,3	18,1	99,8%	68,6	60,8	12,9%
PPI	(13,4)	-	-	(14,9)	-	-
Eventos não recorrentes	-	-	-	-	(0,0)	-
Eventos não caixa	-	0,7	-	0,1	1,4	-93,8%
EBITDA Ajustado	22,9	18,9	21,5%	53,8	62,2	-13,4%
Margem (% da Receita Líquida)	88,4%	96,1%	-7,7 p.p.	85,4%	96,5%	-11,1 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(3,4)	0,3	1060,4%	(2,1)	1,1	-288,1%
Imposto de Renda e CSLL	(2,0)	3,1	-166,2%	(4,6)	(9,7)	-52,3%
Resultado Líquido	28,7	21,5	33,3%	59,7	52,2	14,3%
Margem (% da Receita Líquida)	110,6%	109,6%	1,0 p.p.	94,6%	81,0%	13,6 p.p.

O aumento da **Receita** no trimestre ocorreu devido: (i) ao início da operação do **Boa Vista Village Surf Club (BVV Club)**; (ii) aos reajustes contratuais dos aluguéis das residências para locação; e (iii) ao aumento das vendas dos *memberships* dos clubes que passaram a ser alocadas na Demonstração de Resultado desse segmento. No ano, a diminuição é justificada pelo maior nível de vendas de *memberships* em 2022.

O crescimento dos **Custos** e das **Despesas** é oriundo do início das atividades do **BVV Club** inaugurado em junho de 2023. No 4T23, em Despesas Administrativas, cerca de R\$ 2 milhões é resultado da depreciação da piscina do **BVV Club**, sem efeito caixa.

RESULTADO RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO E CLUBES

JHSF

A **Apreciação das Propriedades para Investimentos** no 4T23, refere-se a adição de uma nova residência que será destinada à locação em breve.

A variação do **Resultado Financeiro** é explicada pelo aumento da Despesa Financeira com juros sobre empréstimos de uma captação realizada no 4T23.

Em **Imposto de Renda e CSLL**, o crescimento no trimestre é explicado pela reversão pontual de impostos no 4T22. No ano, a redução é explicada pela queda do Resultado Operacional.

ESTRATÉGIA

Através da locação de **casas, apartamentos**, comercialização e operação de **clubes** desenvolvidos pela **JHSF**, geração de renda recorrente para a JHSF será ampliada. Esses imóveis, preponderantemente, estão integrados a projetos que a Companhia desenvolveu e que acreditamos que o **yield on cost** (retorno sobre o capital empregado) é atrativo para a alocação de capital.

O segmento de **Locação Residencial** tem em seu portfólio projetos já ocupados e em comercialização que juntos somam cerca de **R\$ 50 milhões** de NOI estabilizado.

PORTFÓLIO LOCAÇÃO RESIDENCIAL E CLUBES

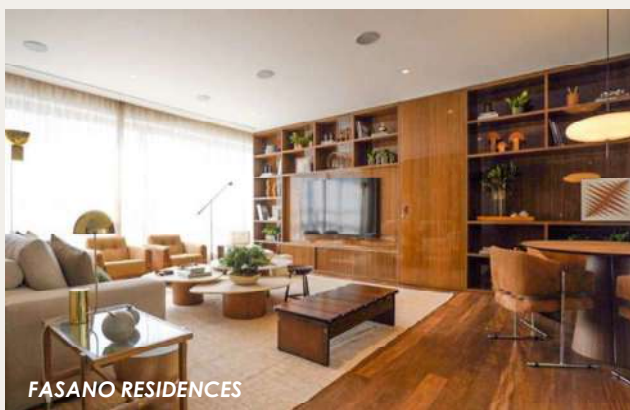
Portfólio	Localização	Área Privativa (m ²)
Em operação	-	26.311
Casas Fazenda Boa Vista	Porto Feliz/SP	10.021
Boa Vista Village Surf Club	Porto Feliz/SP	-
Complexo Cidade Jardim - Fasano Residences e outros	São Paulo/SP	9.731
Boa Vista Village	Porto Feliz/SP	6.560
Em desenvolvimento	-	51.286
Boa Vista Village	Porto Feliz/SP	7.768
Bosque Cidade Jardim	São Paulo/SP	23.307
Complexo Cidade Jardim	São Paulo/SP	20.211
São Paulo Surf Club	São Paulo/SP	-
Fasano Club	São Paulo/SP	-

RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO E CLUBES

JHSF

FOTOS

Fasano Residences e Golf Residences



CLUBES:

Em Clubes, o **Boa Vista Village Surf Club**, que já está em operação desde junho de 2023, conta com a piscina para a prática de surf da **American Wave Machines** com tecnologia **PerfectSwell®**, além de praia e Spa.

O **São Paulo Surf Club**, projeto em desenvolvimento com abertura programada em 2024, também receberá piscina com tecnologia **PerfectSwell®**, além de uma variedade de *amenities*, como Spa, academia, quadras de tênis, entre outros.

Cerca de **1.000 memberships** serão comercializados em cada um clubes, sendo que mais de 40% foram vendidos até o 4T23.



Fotos Boa Vista Village Surf Club

JHSF

VAREJO

2023



Resultado (R\$ milhões)	Varejo			Varejo		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	43,2	40,8	6,0%	163,2	153,4	6,4%
Impostos sobre a Receita	(11,7)	(11,0)	6,3%	(37,5)	(42,3)	-11,3%
Receita Líquida	31,5	29,8	5,8%	125,7	111,1	13,1%
CPSV	(17,5)	(15,6)	12,0%	(69,8)	(54,7)	27,6%
Resultado Bruto	14,0	14,2	-0,9%	55,9	56,4	-0,9%
Margem (% da Receita Líquida)	44,5%	47,5%	-3,0 p.p.	44,4%	50,7%	-6,3 p.p.
Despesas Operacionais	(20,7)	(22,1)	-6,3%	(64,9)	(74,8)	-13,2%
Despesas com Vendas	(1,9)	(2,5)	-22,7%	(5,5)	(7,8)	-29,7%
Despesas Administrativas	(17,3)	(18,8)	-8,0%	(55,3)	(64,0)	-13,6%
Outros Resultados Operacionais	(1,5)	(0,9)	77,6%	(4,1)	(2,9)	40,3%
Resultado Operacional	(6,7)	(8,0)	-16,0%	(9,0)	(18,4)	-50,8%
Depreciação e Amortização	2,6	2,4	7,3%	(1,7)	9,5	-118,4%
EBITDA	(4,1)	(5,5)	-26,2%	(10,8)	(8,9)	21,4%
Eventos não recorrentes	0,5	-	-	0,1	(0,0)	-940,6%
Eventos não caixa	-	-	-	-	(0,1)	-
EBITDA Ajustado	(3,5)	(5,5)	-36,0%	(10,7)	(9,0)	18,6%
Margem (% da Receita Líquida)	-11,2%	-18,6%	7,3 p.p.	-8,5%	-8,1%	-0,4 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(2,0)	(1,7)	17,7%	(5,6)	(3,0)	87,5%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,9)	-	-	(0,9)	-
Resultado Líquido	(8,7)	(10,5)	-17,5%	(14,7)	(22,2)	-34,1%
Margem (% da Receita Líquida)	-27,5%	-35,3%	7,8 p.p.	-11,7%	-20,0%	8,3 p.p.

A **Receita** do **Varejo** evoluiu, mesmo diante do encerramento de algumas operações ao longo de 2023.

O crescimento do **Custo** ocorreu em função do aumento dos gastos com “mercadoria vendida”.

Houve redução das **Despesas Consolidadas**, motivadas pela queda das **Despesas Administrativas** e **Despesas com Vendas**.

A variação do **Resultado Financeiro** está relacionada, principalmente, com o crescimento da despesa financeira com taxas de antecipação de recebíveis de cartões de crédito.

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

No **Plano de Negócios** da Companhia não há previsão de investimentos adicionais.

Ao final , havia em operação **12** marcas e **2** multimarcas, distribuídas em **20** lojas. Atualmente, as lojas estão presentes no **Shoppings Cidade Jardim, Shops Jardins, BV Market** e **Catarina Fashion Outlet**, referências em alta renda no Brasil. **Balmain, Chloé, Celine** e **Gianvito Rossi**, são exemplos das renomadas marcas que compõem a operação desse segmento.

DESEMPENHO OPERACIONAL

As vendas trimestrais e anuais são demonstradas abaixo. Note que houve crescimento mesmo com o encerramento de algumas operações ao longo de 2023.

Vendas Varejo R\$ milhões	4T23	4T22	Var	2023	2022	Var
		43,2	40,7	6,1%	163,2	153,4

JHSF

DIGITAL+ID

2023



Resultado (R\$ milhões)	Digital+ID			Digital+ID		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	1,1	0,2	612,6%	9,4	4,7	98,6%
Impostos sobre a Receita	(0,1)	(0,1)	-58,9%	(1,0)	(0,5)	93,1%
Receita Líquida	1,1	0,0	3908,7%	8,4	4,2	99,3%
CPSV	(0,7)	(0,2)	344,9%	(1,8)	(0,5)	262,3%
Resultado Bruto	0,4	(0,1)	-399,6%	6,6	3,7	76,9%
Margem (% da Receita Líquida)	35,8%	-478,7%	514,5 p.p.	78,0%	87,9%	-9,9 p.p.
Despesas Operacionais	(3,1)	(9,3)	-66,8%	(11,2)	(13,0)	-13,9%
Despesas com Vendas	0,5	(3,9)	-113,4%	(3,5)	(11,9)	-70,5%
Despesas Administrativas	(2,9)	(5,3)	-46,1%	(13,2)	(17,9)	-26,3%
Outros Resultados Operacionais	(0,7)	(0,0)	1701,4%	5,6	16,9	-67,0%
Resultado Operacional	(2,7)	(9,5)	-71,4%	(4,6)	(9,3)	-50,3%
Depreciação e Amortização	0,9	0,7	35,8%	3,3	2,2	50,6%
EBITDA	(1,8)	(8,8)	-79,6%	(1,3)	(7,1)	-81,3%
Eventos não recorrentes	-	0,8	-	-	0,7	-100,0%
Eventos não caixa	-	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	(1,8)	(8,0)	-77,6%	(1,3)	(6,4)	-79,4%
Margem (% da Receita Líquida)	-164,4%	-29448,4%	29284,0 p.p.	-15,7%	-152,4%	136,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	0,1	(0,0)	-27615,3%	0,7	0,4	99,1%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,0)	-	-	(0,4)	-
Resultado Líquido	(2,6)	(9,5)	-72,5%	(3,9)	(9,3)	-58,5%
Margem (% da Receita Líquida)	-238,6%	-34832,8%	34594,2 p.p.	-45,9%	-220,5%	174,6 p.p.

A variação da **Receita** no trimestre ocorreu em detrimento do maior saldo das comissões na comparação com o 4T22. No ano, o aumento da **Receita** está associado ao recebimento no 1T23 do aporte para desenvolvimento do cartão de crédito.

Em **Custo** são registrados gastos operacionais como análise de crédito dos clientes, entre outras.

As **Despesas Administrativas** apresentaram redução motivadas pelo estorno de gastos com tecnologia, o que reduziu as **Despesas Consolidadas** do trimestre e do ano.

Em **Resultado Financeiro** e **Imposto e CSLL** não houve variações nominais relevantes.

ESTRATÉGIA

Nesse segmento o objetivo é consolidar as operações “Digital” da JHSF dentro do programa **JHSF ID Membership**, o programa de fidelidade e recompensas da Companhia. Em 2023, o destaque foi o lançamento do novo **CJ Fashion**, o serviço de *private shoppers* do Shopping Cidade Jardim. A nova plataforma digital reúne os melhores conteúdos de moda e *lifestyle*, com uma curadoria focada em tendências, seleção exclusiva e atendimento personalizado.

O programa **JHSF ID Membership** está integrado a um sistema digital inovador, que permite acumular e resgatar **JCoins**, a moeda virtual exclusiva do programa, em uma extensa rede de mais de 200 parceiros, dentro e fora do ecossistema da JHSF.

Com o objetivo de fornecer ainda mais exclusividade aos clientes especiais, os membros do **JHSF ID** poderão ter acesso a um **cartão de crédito** da JHSF, com benefícios únicos, como o *Private Assistant*, equipe de especialistas com atendimento 24x7. O cartão está em fase final de desenvolvimento e já vem sendo utilizado por 50 clientes selecionados.



JHSF CAPITAL
2023



Resultado (R\$ milhões)	JHSF Capital			JHSF Capital		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	9,7	-	-	23,0	-	-
Impostos sobre a Receita	(0,9)	-	-	(2,4)	-	-
Receita Líquida	8,8	-	-	20,6	-	-
CPSV	-	-	-	-	-	-
Resultado Bruto	8,8	-	-	20,6	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(3,2)	(1,5)	110,5%	(11,2)	(1,9)	497,5%
Despesas com Vendas	(0,0)	(0,3)	-87,0%	(0,3)	(0,3)	-4,9%
Despesas Administrativas	(3,2)	(1,3)	152,6%	(11,0)	(1,6)	582,0%
Outros Resultados Operacionais	-	-	-	-	0,0	-
Resultado Operacional	5,6	(1,5)	-460,8%	9,3	(1,9)	-596,6%
Depreciação e Amortização	0,0	-	-	0,0	-	-
EBITDA	5,6	(1,5)	-461,0%	9,4	(1,9)	-596,8%
Eventos não recorrentes	-	-	-	-	-	-
Eventos não caixa	-	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	5,6	(1,5)	-461,0%	9,4	(1,9)	-596,8%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	63,2%		63,2 p.p.	45,4%		45,4 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(0,0)	0,0	-	(0,1)	0,0	-
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	5,5	(1,5)	-458,8%	9,3	(1,9)	-592,6%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	62,8%	-	-	45,0%	-	-

A **Receita** registrada no 4T23 refere-se aos fees de estruturação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) do **Shopping Ponta Negra** e do **Shopping Bela Vista**, além dos fees de gestão dos demais veículos sob gestão da JHSF Capital. No ano, a **Receita** é composta, principalmente, pelos fees de estruturação dos veículos organizados para a venda de 33% do Shopping Cidade Jardim e os fees de gestão dessa operação.

As **Despesas** desse segmento são compostas, principalmente, por gastos com “Pessoal”, consolidados em Despesas Administrativas.

A **JHSF Capital** tem como objetivo entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para os nossos clientes especiais. Por meio da gestão profissional de investimentos, a **JHSF Capital** proporciona ao mercado nacional e internacional a oportunidade de coinvestimentos nos projetos de desenvolvimento imobiliário da Companhia, entre outros. Além disso, atua como parceira no processo de expansão dos negócios da **JHSF**, com captações estratégicas, com a finalidade de rentabilizar o ativo da Companhia.

Em 2023, a **JHSF Capital** inaugurou suas atividades de *advisory e asset management*.

No 2T23, anunciou umas das maiores transações dos últimos anos do setor, referente a venda de **33%** do Shopping Cidade Jardim, participação detida pela **Gazit Brasil**. A **JHSF Capital** foi responsável pela estruturação dos veículos de investimentos, inaugurando os primeiros fundos imobiliários sob sua gestão, com valor patrimonial aproximado de **R\$ 800 milhões**.

No 3T23, foi anunciada a parceria com a gestora de investimentos **eB Capital** para a criação de um **Fundo de Investimento Imobiliário de Desenvolvimento** de projetos residenciais, no qual o segmento de Incorporação da **JHSF** será contratado para o desenvolvimento dos projetos. O objetivo é captar até **R\$ 500 milhões**, em um primeiro momento. Esses recursos serão destinados à construção e *retrofit* de residências de alta renda nos principais bairros da capital e no interior do estado de São Paulo.

No 4T23, foi também estruturado **Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** para o **Shopping Ponta Negra** e o **Shopping Bela Vista**, referente a participação da **JHSF** nesses ativos. Eventualmente, poderá ser feita a distribuição de suas cotas ao mercado. No momento, a Companhia é única cotista dos FIIs.

Na presente data, a JHSF Capital possui mais **de R\$ 1 bilhão em AUM** e, além dos projetos realizados em 2023, conta um vasto pipeline que será desenvolvido nos próximos períodos, inclusive a estruturação de fundos para investimentos no exterior.



JHSF

INCORPORAÇÃO

2023



Resultado (R\$ milhões)	Incorporação			Incorporação		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	226,2	214,3	5,5%	704,3	1.162,6	-39,4%
Impostos sobre a Receita	(8,5)	(7,8)	9,3%	(26,9)	(44,1)	-38,9%
Receita Líquida	217,7	206,5	5,4%	677,4	1.118,6	-39,4%
CPSV	(19,6)	(82,1)	-76,1%	(195,5)	(341,4)	-42,7%
Resultado Bruto	198,1	124,4	59,2%	481,9	777,2	-38,0%
Margem (% da Receita Líquida)	91,0%	60,3%	30,7 p.p.	71,1%	69,5%	1,7 p.p.
Despesas Operacionais	(53,4)	(35,1)	52,2%	(120,2)	(98,9)	21,6%
Despesas com Vendas	(12,1)	(13,0)	-7,0%	(40,1)	(41,5)	-3,3%
Despesas Administrativas	(18,3)	(7,8)	135,7%	(47,2)	(35,8)	32,0%
Outros Resultados Operacionais	(23,0)	(14,3)	60,5%	(32,9)	(21,6)	52,1%
Resultado Operacional	144,6	89,3	61,9%	361,7	678,3	-46,7%
Depreciação e Amortização	1,1	3,2	-67,3%	1,7	4,0	-58,4%
EBITDA	145,7	92,6	57,4%	363,4	682,3	-46,7%
Eventos não recorrentes	0,0	0,3	-99,2%	1,4	6,2	-77,4%
Eventos não caixa	-	1,3	-	11,3	11,0	2,9%
EBITDA Ajustado	145,7	94,2	54,7%	376,1	699,5	-46,2%
Margem (% da Receita Líquida)	66,9%	45,6%	21,3 p.p.	55,5%	62,5%	-7,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	3,6	(23,3)	-115,3%	4,2	5,4	-22,9%
Imposto de Renda e CSLL	(12,8)	2,7	-578,4%	(29,0)	(21,1)	37,5%
Resultado Líquido	135,4	68,7	97,2%	336,9	662,6	-49,2%
Margem (% da Receita Líquida)	62,2%	33,2%	29,0 p.p.	49,7%	59,2%	-9,5 p.p.

O crescimento da **Receita** no trimestre ocorreu devido ao avanço no processo de aprovativos do projeto **Santa Helena**, que possibilitou o registro do resultado das suas vendas. No ano, o arrefecimento da **Receita** é explicado pelo **(i)** menor nível de vendas; e **(ii)** diferença no mix de produtos vendidos, com maior concentração de produtos imobiliários construídos do que lotes na comparação com 2022.

Ao final de 2023, o saldo da Receita a apropriar era de **R\$ 675,7 milhões** e será reconhecido nos próximos trimestres de acordo com a evolução das obras dos projetos.

A redução do **Custo** no trimestre, ocorreu em função da **revisão pontual** de provisões dos custos de alguns projetos. No ano, a queda é resultado do menor desembolso com obras.

Vale ressaltar que o **Resultado Bruto** e a **Margem Bruta** do 4T23 são pontuais, pois foram positivamente impactados pelos efeitos não recorrentes da **Receita** e do **Custo**.

As **Despesas Consolidadas** cresceram diante do aumento das **Despesas Administrativas**, impulsionadas por gastos com “Pessoal”, além do aumento da linha de “**Outros Resultados Operacionais**” devido a provisões (sem efeito caixa) e baixas pontuais registradas no 4T23.

O **Resultado Financeiro** no trimestre apresentou melhora em relação ao 4T22, pela evolução da Receita Financeira e queda da Despesas Financeira. A melhora da Receita Financeira é oriunda do aumento de juros ativos da carteira de recebíveis. A queda da Despesas Financeira é resultado do menor gasto com juros de empréstimos, dado o arrefecimento dos indexadores do endividamento (CDI e IPCA). No ano, a diminuição do Resultado Financeiro foi motivada pela redução da Receita Financeira com juros ativos e atualização monetária, além de outras receitas financeiras.

No 4T23, o crescimento da linha de **Imposto de Renda e CSLL** está relacionado ao aumento do Resultado Operacional, em adição do estorno de impostos diferidos no 4T22. Em contrapartida, no ano, a queda dessa linha é resultado da diminuição do Resultado Operacional, diante do cenário do menor nível de vendas, somada a maior concentração de vendas de produtos imobiliários construídos.

ESTRATÉGIA

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

Em linha com sua estratégia de manutenção de rentabilidade e qualidade de seus projetos, a Companhia optou por adotar postura mais conservadora em relação a venda de seus projetos e novos lançamentos, respeitando a ciclicidade do segmento. Contudo, segue estudando o cenário macroeconômico, assim como o mercado de alta, com a finalidade de monitorar o momento mais adequado para novos lançamentos.

De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do *landbank* total da JHSF é de cerca de **R\$ 35 bilhões**, sem existência de permutas.

DESEMPENHO

Ao longo de 2023, demos continuidade a venda dos produtos, lotes e imóveis construídos, localizados em regiões estratégicas em que a Companhia mantém em seu *landbank*.

Em 2023, seguimos também com as obras dos projetos. Destaque para o **Boa Vista Village** (BVV), que, já no início do ano, contou com entregas de unidades no **Surf Lodge** (primeira fase lançada do projeto). Mais recentemente, o **Golf Residences**, segunda fase lançada no BVV, recebeu o *Habite-se* assim como o **Fasano Residences**, localizado no Complexo Cidade Jardim. Os dois projetos já iniciaram a entrega gradual de unidades.

As vendas contratadas no trimestre foram de **R\$ 236,6 milhões** e, no ano, **R\$ 1.061,7 milhões**. A abertura entre os projetos é demonstrada na tabela a seguir.

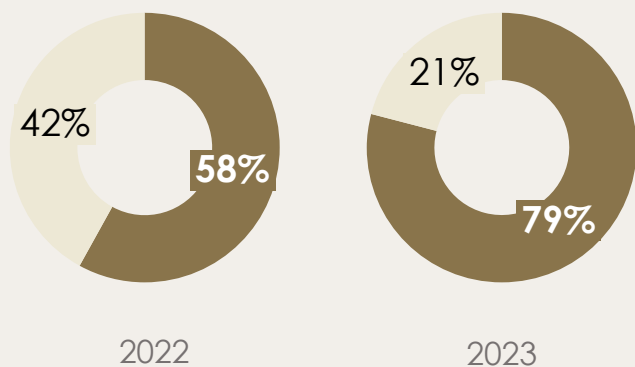
Vendas Contratadas (R\$ milhões)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	2023 vs 2022	3T23	4T23 vs 3T23
Reserva Cidade Jardim e outros	121,8	286,7	-57,5%	427,9	578,6	-26,0%	137,9	-11,7%
Boa Vista Village	52,0	17,4	199,3%	375,3	343,3	9,3%	56,8	-8,5%
Boa Vista Estates	32,0	106,1	-69,9%	142,8	462,2	-69,1%	43,0	-25,6%
Fasano Cidade Jardim	30,9	8,9	246,1%	78,9	80,0	-1,4%	24,8	24,4%
Fazenda Boa Vista	-	-	-	36,8	68,2	-46,1%	-	-
Total	236,6	419,1	-43,6%	1.061,7	1.532,4	-30,7%	262,5	-9,9%

Importante destacar que cerca de **R\$ 800 milhões de VGV** foram retirados do estoque do segmento de **Incorporação** (unidades do Fasano Residences e Golf Residences) para o segmento de **Locação Residencial**.

Em 2023, o mix de produtos vendidos divergiu do registrado em 2022, com concentração maior de produtos imobiliários em diferentes estágios de evolução das obras, impactando significativamente o reconhecimento contábil da receita. No mix de produtos vendidos de 2022, houve predominância de lotes no qual 100% da receita foi reconhecida no momento da venda, com destaque para o projeto **Boa Vista Estates**.

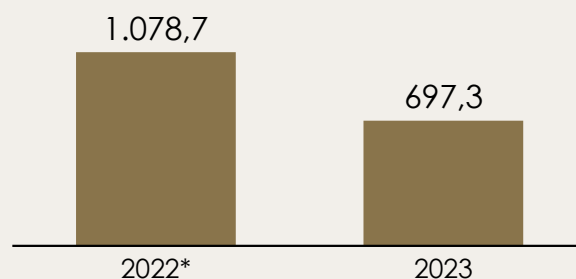
É válido ressaltar que o reconhecimento da receita das vendas dos produtos imobiliários é feito de acordo com o PoC, metodologia que reconhece contabilmente receitas e gastos de acordo com o custo incorrido dos projetos, aplicado em projetos imobiliários construídos, como apartamentos e casas.

Vendas contratadas
R\$ mm



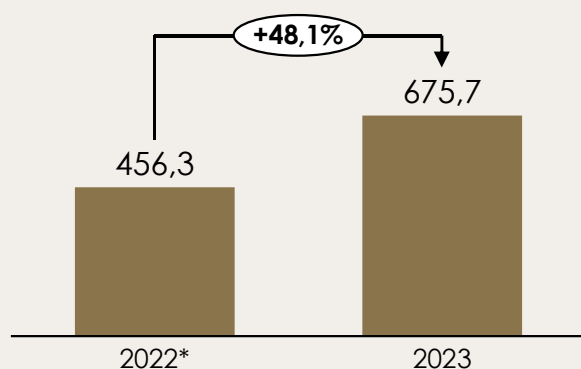
■ Produto Imobiliário ■ Lotes

Receita Bruta
R\$ mm

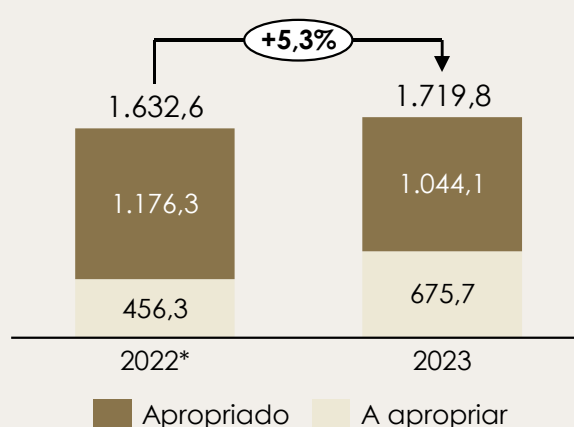


Abaixo são demonstrados a **Receita a apropriar (off-balance)** e o **Contas a Receber a apropriar (off-balance)**.

Receita a apropriar
R\$ mm



Contas a Receber
R\$ mm

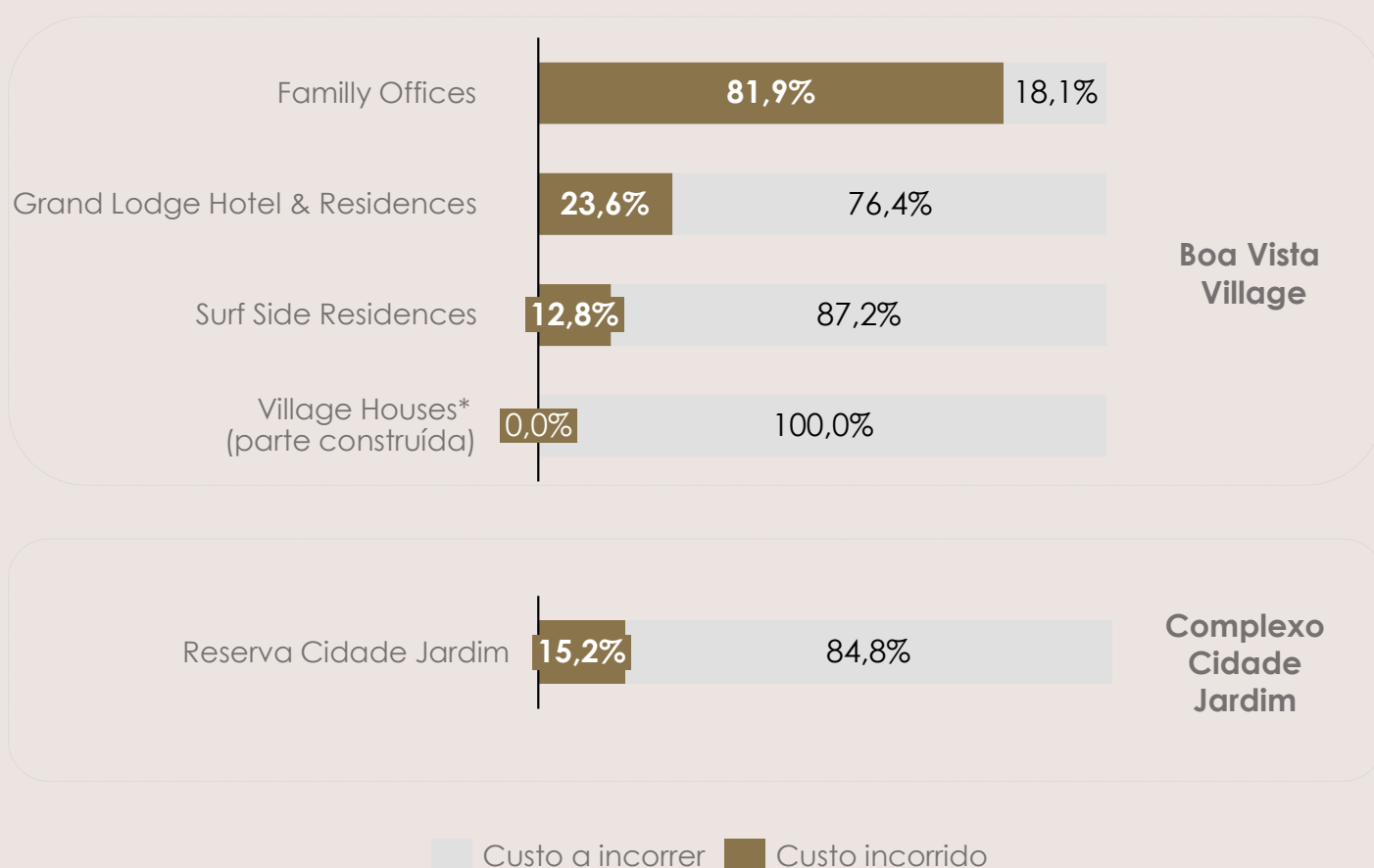


■ Apropriado ■ A apropriar

*2022 reapresentado

O saldo da Receita a apropriar ao final do 4T23 foi de **R\$ 675,7 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos períodos, de acordo com a evolução das obras dos projetos.

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



*PoC Médio

O custo incorrido das **Village Houses** refere-se ao PoC médio desses produtos, uma vez que, pela natureza da sua comercialização – a construção só é iniciada após a venda – cada unidade tem seu PoC específico.

HOLDING
2023



Resultado (R\$ milhões)	Holding			Holding		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre a Receita	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	-	-	-	-	-	-
CPSV	-	-	-	-	-	-
Resultado Bruto	-	-	-	-	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(15,0)	(15,7)	-5,0%	(69,2)	(61,3)	12,9%
Despesas com Vendas	(1,1)	(1,4)	-17,5%	(3,7)	(5,4)	-32,7%
Despesas Administrativas	(11,1)	(12,9)	-14,0%	(39,8)	(51,6)	-22,9%
Outros Resultados Operacionais	(2,7)	(1,4)	88,2%	(25,7)	(4,2)	511,9%
Resultado Operacional	(15,0)	(15,7)	-5,0%	(69,2)	(61,3)	12,9%
Depreciação e Amortização	1,3	1,3	0,8%	5,2	4,9	6,1%
EBITDA	(13,7)	(14,5)	-5,5%	(64,0)	(56,4)	13,5%
Eventos não recorrentes	0,5	2,9	-83,3%	25,6	17,4	47,0%
Eventos não caixa	0,5	1,6	-69,8%	0,5	5,9	-91,8%
EBITDA Ajustado	(12,7)	(10,0)	27,5%	(37,9)	(33,1)	14,6%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro Líquido	(1,6)	(17,5)	-91,1%	(34,0)	(53,9)	-36,8%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,0)	-	-	(0,0)	-
Resultado Líquido	(16,5)	(33,3)	-50,4%	(103,2)	(115,2)	-10,4%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-	-	-	-

Na **Holding**, houve queda das **Despesas** no trimestre devido ao menor saldo de **Despesas Administrativas**. No ano, o aumento está relacionado ao pagamento de bônus, referente ao exercício de 2022, alocado em “**Outros Resultados Operacionais**”. Em 2022, essa despesa foi classificada na linha de **Despesas Administrativas**.

No **Resultado Financeiro** a variação apresentada no trimestre é resultado da melhora da Receita Financeira, devido ao maior resultado de aplicações financeiras, além da queda das Despesas Financeiras com juros e amortizações de empréstimos. No ano, o Resultado Financeiro também foi positivamente impactado pela evolução da Receita Financeira.

DISPONIBILIDADE DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	dez/23	set/23	Var. R\$ milhões	Var.
Dívida Bruta	(3.264,7)	(3.076,7)	(187,9)	6,1%
Dívida conversível ¹	120,6	120,7	(0,1)	-0,1%
Caixa, Equivalentes e TVM	644,3	515,6	128,7	25,0%
Cotas FIs - SPN e SBV	293,3	-	-	-
Contas a Receber Apropriado ²	1.232,7	1.287,9	(55,2)	-4,3%
Dívida Líquida	(973,8)	(1.152,5)	(114,6)	-15,5%

Dívida Líquida/Ebitda LTM

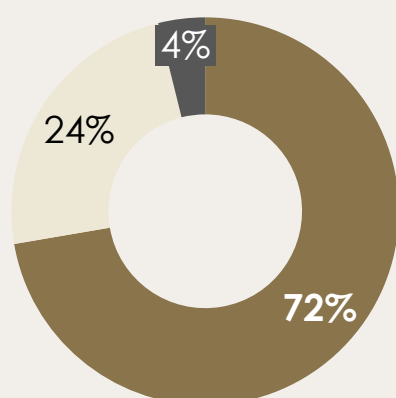
1,44 x

¹Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.

²Não inclui contas a receber a apropriar de R\$ 675,7 milhões.

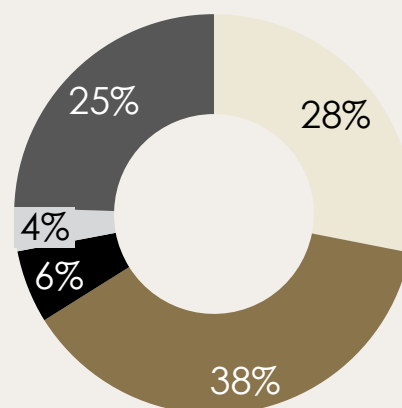
A variação do Caixa apresentada é reflexo das captações realizadas ao final do 4T23.

Indexadores da dívida
(dez/23)



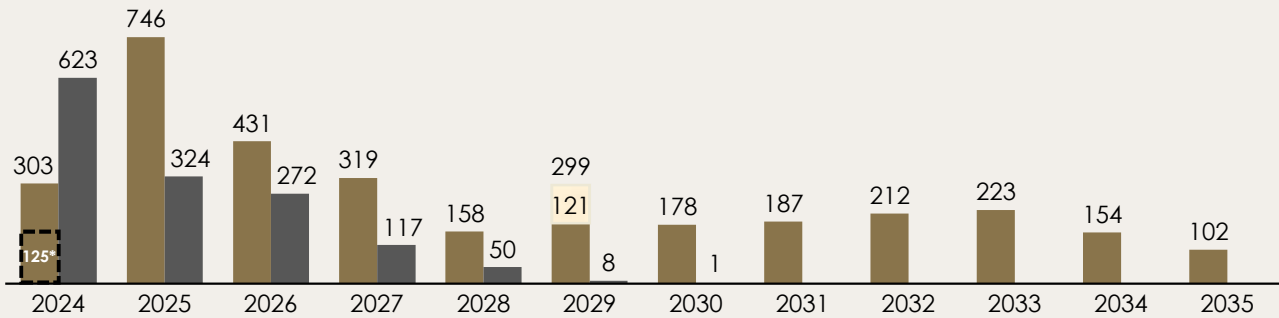
CDI IPCA Outros

Composição da dívida consolidada
Alocação gerencial



Shoppings, V+D Aeroporto Holding
Incorporação H&G

**Cronograma de amortização da dívida consolidada e
Aging da carteira de recebíveis de Incorporação**
(R\$ milhões – dez/23)



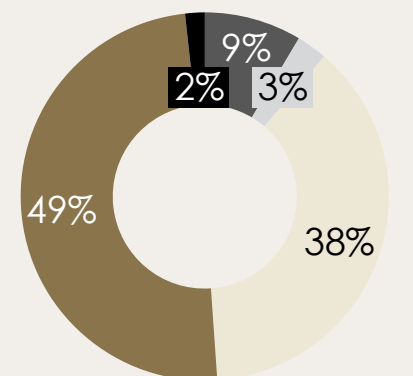
*Vencimentos em 2024. Data base: mar/24

- Dívida Bruta
- Carteira de Recebíveis da Incorporação
- Dívida mandatoriamente conversível em projeto futuro

Vale ressaltar que nos primeiros meses de 2024, foram feitas renegociações de parte dos vencimentos programados do ano, e com isso, apenas **R\$ 125,4 milhões** vencem em 2024. Cerca de **R\$ 100 milhões** é referente a 10ª Emissão de Debêntures, emitida em 2021, com repactuação programada de até 18 anos. A repactuação deve ocorrer ainda no 1S24.

Indexadores da Carteira de Recebíveis de Incorporação

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (apropriado e a apropriar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,20%**, e conta com **prazo médio de 1,58 ano**.



- FIXO
- INCC
- CDI
- IGPM
- IPCA

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

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

Para ratificar o comprometimento com a ética, a transparência e a governança corporativa, conta com **67%** de membros independentes em seu Conselho de Administração, bem como os comitês de assessoramento, dentre eles, o Comitê de Sustentabilidade. Para fortalecer ainda mais esse compromisso, publica anualmente sua performance ASG nos Relatórios de Sustentabilidade, disponíveis nos websites institucional e de RI da Companhia. A [Apresentação Institucional de Sustentabilidade](#) também integra o portfólio de *disclosure* da Companhia.

No trimestre que encerra o ano de 2024, a JHSF obteve resultados de performance bastante positivos, os quais reforçam os passos firmes de sua jornada de sustentabilidade. Importante ressaltar que, diante das inúmeras abordagens que tem surgido em relação à agenda ASG, a Companhia elegeu alguns índices que entende haver oportunidade de contribuições mútuas, visando a avaliação cada vez mais apurada de empresas com perfil multisetorial.

Com isso, se destacaram no período:

- elevação de **80%** da performance no CSA (**Corporate Sustainability Assessment**), da S&P;
- redução ainda maior do **ESG Risk Rating**, com classificação 'Low Risk' na avaliação da **Sustainalytics**;
- finalista no [25° Prêmio Abrasca de Relatório Anual](#), sendo esta sua 1ª participação na referida premiação;
- obtenção do [Selo de Igualdade Racial da Prefeitura de São Paulo](#);
- certificação **LEED O&M** (*Leadership in Energy and Environmental Design*) – Categoria Gold do **Catarina Fashion Outlet**, sendo o 1º shopping da América Latina a conquistá-la;
- **LEED certification do Boa Vista Village** (*LEED for Communities*), sendo o 1º empreendimento com piscina de ondas; e
- Obtenção da certificação **ABNT/NBR-ISO 21.401 pelo Hotel Fasano Salvador**, nível Diamante pelo Programa Quali-Salvador, atendendo a todos os requisitos da norma.

Esses resultados refletem as diversas ações, projetos e programas que tem avançado de forma consistente em todos os negócios da JHSF e que seguirão com a mesma robustez no próximo ciclo.

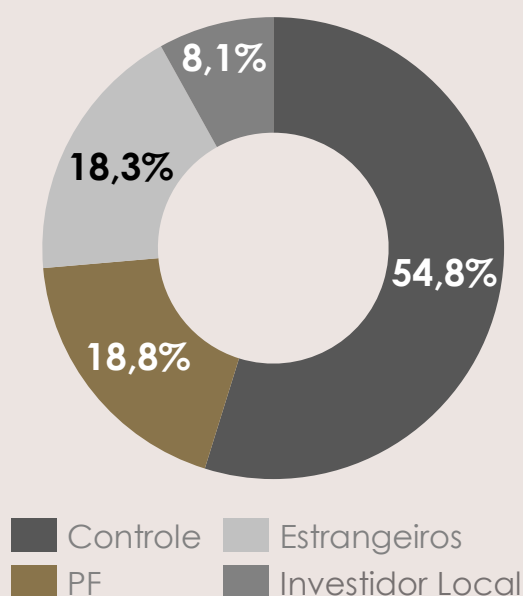
Desde de seu IPO em 2007, as ações da Companhia são negociadas no Novo Mercado da B3, segmento de mais alto nível de Governança Corporativa do mercado acionário brasileiro.

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

Atualmente a Companhia possui um programa de recompra de ações de sua própria emissão vigente até 07 de fevereiro de 2025. As ações recompradas são utilizadas, sobretudo, para **exercícios de stock option**, evitando a diluição dos acionistas, uma vez que anula a necessidade de aumentos de capital para essa finalidade.

Ao final de 2023, foi anunciado um novo cronograma de pagamento de dividendos aos acionistas, com pagamentos previstos até dezembro de 2024, composto por 12 parcelas mensais e iguais, totalizando **R\$ 250 milhões**. Em 2023, foram pagos **R\$ 285,0 milhões** em dividendos.

O Capital Social da Companhia é composto atualmente por **679.328.541** ações ordinárias (ON), das quais **54,8%** são de posse do controlador e os demais **45,2%** estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (18,7%), Estrangeiros (18,2%) e Locais (8,3%), tendo como base o último pregão de 2023.



Plano de Negócios		
Projetos em desenvolvimento	Capex a incorrer R\$ mm	NOI R\$ mm 2028E
Locação Residencial e Clubes		
Fasano Residences e Golf Residences	-	30
Bosque Cidade Jardim	Captação via JHSF Capital	14
Reserva Cidade Jardim e Outros Boa Vista Village	A cargo da Incorporação	15
Clubes	A cargo da Incorporação	194
Casas Locação (FBV e Outros)	Captação via JHSF Capital	24
Casas Locação (Boa Vista Estates)	Captação via JHSF Capital	41
Outros	-	20
Shoppings		
Shops Faria Lima	Captação via JHSF Capital	33
Boa Vista Village Town Center	-63	24
Usina (fase 1)	-14	4
Hospitalidade e Gastronomia		
Hotéis Boa Vista Village (Surf Lodge e Grand Lodge)	A cargo da Incorporação	30
Hotel Fasano Miami	A cargo de terceiro (Ativo de terceiro)	11
Hotel Fasano Londres	A cargo de terceiro (Ativo de terceiro)	5

Demonstração do Fluxo de Caixa por segmento - Método Indireto
R\$ mil 4/23

	Shoppings	Hospitalidade & Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Digital + ID	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Das atividades operacionais										
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	124.693	10.831	61.751	30.704	(2.653)	(2.353)	(7.214)	150.567	(27.628)	338.698
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais										
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	-	2.527	4.110	-	-	-	86	-	-	6.723
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.847)	(3.847)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	(704)	-	-	-	-	-	-	-	-	(704)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(906)	-	-	-	-	-	-	-	(906)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(31.185)	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.185)
Demais ajustes	-	-	-	-	-	-	-	3.455	-	3.455
Varição nos ativos e passivos	92.804	12.452	65.861	30.704	(2.653)	(2.353)	(7.128)	154.022	(31.475)	312.234
Contas a receber	-	-	(28.081)	-	-	-	-	(31.000)	-	(59.081)
Imóveis a comercializar	-	-	-	-	-	-	-	(93.514)	-	(93.514)
Adiantamento de clientes e distritos a pagar	306	(5.538)	(264)	272	794	-	413	(16.363)	-	(20.380)
Demais ativos e passivos	(50.653)	11.020	-	(13.492)	(1.967)	168	13.484	31.884	50.620	41.063
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos	42.457	17.934	37.516	17.484	(3.827)	(2.185)	6.769	45.029	19.145	180.322
Imposto de renda e contribuição social pagos	(26.632)	(470)	(3.948)	-	-	-	-	(12.801)	-	(12.801)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	-	(2.098)	-	-	-	-	-	(33.206)	(41.821)	(106.076)
Juros sobre arrendamentos pagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.098)
Aquisição de terrenos a desenvolver	-	-	-	-	-	-	-	(13.500)	-	(13.500)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais	15.826	15.366	33.568	17.484	(3.827)	(2.185)	6.769	(14.477)	(22.676)	45.847
Das atividades de investimento										
Resgates e (aplicações)	(295)	(170)	(1.554)	149,953	(4)	(1)	(84)	(152,323)	9,523	5,046
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(5,943)	(11,626)	(25,481)	(21,790)	8,526	1,827	(5,997)	21,503	(27,296)	(66,278)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	(6,239)	(11,796)	(27,035)	128,163	8,523	1,826	(6,080)	(130,820)	(17,773)	(61,232)
Das atividades de financiamento										
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-	-	200,000	-	200,000
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-	(625)	(4,437)	-	-	-	-	-	-	(5,062)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,179)	(14,179)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento	-	(625)	(4,437)	-	-	-	-	200,000	(14,179)	180,789
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	9,587	2,945	2,096	145,647	4,696	(359)	688	54,702	(54,628)	165,375
No início do período										172,298
No fim do período										337,673

Para fins da demonstração do fluxo de caixa por segmento via método indireto, foi considerado o LAIR (Lucro antes do IR e CSLL) com as devidas eliminações contábeis.

BALANÇO PATRIMONIAL POR SEGMENTO

JHSF

Balanco Patrimonial por segmento - 2023 R\$ mil	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Digital + ID	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Ativo										
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	-	-	644.299	644.299
Contas a receber	62.871	-	108.259	734	3.733	495	12.494	1.044.089	-	1.232.675
Landbank e Estoques	-	23.734	3.045	323.644	5.318	-	44.200	1.900.231	-	2.300.173
PPI (=)	4.162.028	-	-	766.296	-	-	-	-	-	4.928.324
Custo Contábil (+)	1.377.843	-	-	695.235	-	-	-	-	-	2.073.078
PPI - valor justo (+)	2.784.185	-	-	71.061	-	-	-	-	-	2.855.246
PPI em Operação (+)	1.409.099	-	-	71.061	-	-	-	-	-	1.480.160
PPI Pré-Operacionais (+)	965.501	-	-	-	-	-	-	-	-	965.501
Imobilizado e Intangível	117.508	255.152	797.132	283.306	-	-	-	23.500	39.008	1.515.607
Leasing (IFRS 16)	5.791	83.977	-	-	-	-	-	-	-	89.768
Outros	97.540	21.331	53.038	-	4.078	63	3.584	99.478	88.111	367.224
Total do ativo	4.445.739	384.194	961.474	1.373.980	13.129	559	60.279	3.067.298	771.418	11.078.069
Passivo										
Endividamento	931.909	116.787	195.425	-	-	-	-	1.255.584	764.964	3.264.668
Curto prazo	25.783	33.833	20.767	-	-	-	-	113.849	173.579	367.811
Longo prazo	906.126	82.953	174.658	-	-	-	-	1.141.736	591.384	2.896.857
Fornecedores	44.873	38.311	7.634	9.817	579	100	17.892	97.855	-	217.059
Usufiuto (Longo Prazo)	200.710	-	-	-	-	-	-	-	-	200.710
Tributos e Encargos	808.390	37.919	55.682	7.611	914	-	17.172	226.326	-	1.154.014
Curto prazo	17.281	31.103	3.826	55	914	-	17.172	199.397	-	269.749
Longo prazo	791.108	6.816	51.855	7.556	-	-	-	26.929	-	884.264
Adiantamento para Obras	-	-	-	-	-	-	-	196.770	-	196.770
Leasing (IFRS 16)	21.090	111.629	1.236	-	-	-	-	-	-	133.956
Dividendos a pagar	91.169	3.940	19.468	19.197	-	-	-	116.227	-	250.001
Obrigações com terceiros	68.221	-	-	-	-	-	-	-	-	68.221
Outros	131.355	6.690	20.346	-	4.471	-	23.314	183.548	-	369.724
Total do passivo	2.297.718	315.276	299.790	36.625	5.965	100	58.378	2.076.309	764.964	5.855.122
Patrimônio líquido	2.148.021	68.918	661.684	1.337.355	7.164	459	1.901	990.989	6.454	5.222.946
Passivo + Patrimônio Líquido	4.445.739	384.194	961.474	1.373.980	13.129	559	60.279	3.067.298	771.418	11.078.069

O Caixa gerado nas operações é gerencialmente alocado na Holding.

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

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

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

Asset light: Negócios que possuem pouco ativo alocado em seu balanço patrimonial.

Capex: (*Capital expenditure*). Investimento feito para construir, reparar ou adquirir um ativo fixo.

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.

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

NOI: (*Net Operating Income*). Resultado operacional líquido/Geração de caixa operacional.

Off-balance: Ativo ou passivo não registrado contabilmente no período em análise.

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

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

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

Yield on cost: Indicador que representa o retorno recebido com base no investimento inicial.

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

JHSF

2023

WEBCAST DE RESULTADOS

Webcast em Português:

26 de março de 2024

15:00 (horário de Brasília)

14:00 (horário de Nova York)

Webcast: ri.jhsf.com.br

Webcast em Inglês:

26 de março de 2024

(tradução simultânea)

14:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

Webcast: ri.jhsf.com.br

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

JHSF Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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.



Ênfases

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas

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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme descrito na nota explicativa 2.6, em decorrência de alterações na forma de contabilização de determinados contratos de venda do segmento de incorporação imobiliária, reconhecimento de determinadas obrigações tributárias e ajustes em saldos de estoque do segmento de varejo, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação 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.



- *Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas*

Conforme mencionado na nota explicativa 19, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$766.699 mil, referente à receita com venda de imóveis. Conforme mencionado na nota explicativa 3.1.2.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e a construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e, conseqüentemente, nas margens dos projetos, não identificada tempestivamente, 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 entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de imóveis vendidos em construção, a comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para as variações não usuais, o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para auxiliar-nos na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por imóveis e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para auxiliar-nos na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado, a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício, em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente e efetuamos testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados em comparação com aqueles apurados pela diretoria. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de reversão de determinadas receitas reconhecidas no ano, sendo esse ajuste registrado pela administração tendo em vista sua materialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas nas notas explicativas 19 e 3.1.2.1 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.



Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de imóveis vendidos em construção, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- *Mensuração do valor justo das propriedades para Investimento*

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$4.928.324 mil, representando 44% 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 explicativa 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 as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos seus 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. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de redução do ativo, sendo este ajuste não registrado pela administração tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

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 diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotadas para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em 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 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria 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, individual e consolidada, 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 diretoria 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 diretoria.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 25 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Uilian Dias Castro de Oliveira
Contador CRC SP-223185/O

JHSF Participações S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 01 de janeiro 2022
Ativo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora			Consolidado		
		12-2023	12-2022*	01.01.2022*	12-2023	12-2022*	01.01.2022*
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	303.429	742.674	636.456	644.299	925.691	877.494
Contas a receber	5	8.798	4.664	2.818	613.518	785.895	525.252
Imóveis a comercializar	6	13.806	13.710	-	1.171.714	1.189.777	292.794
Créditos diversos	11	103.004	45.707	16.960	272.338	246.820	185.295
Créditos com partes relacionadas	15	15.801	15.801	12.764	-	-	-
Total do ativo circulante		444.838	822.556	668.998	2.701.869	3.148.183	1.880.835
Não circulante							
Contas a receber	5	-	-	-	619.157	485.029	364.948
Imóveis a comercializar	6	-	-	-	1.052.992	940.554	928.943
Créditos diversos	11	4.199	4.148	7.084	86.649	47.651	22.978
Créditos com partes relacionadas	15	222.245	182.151	262.010	70.113	29.308	25.606
Investimentos	7	6.308.060	5.791.946	4.589.396	13.591	10.810	10.810
Imobilizado e intangível	8 e 10	14.662	10.405	8.720	1.605.374	1.618.564	1.378.957
Propriedades para investimento	9	539.066	446.719	408.122	4.928.324	3.920.332	3.637.532
Total do ativo não circulante		7.088.232	6.435.369	5.275.332	8.376.200	7.052.248	6.369.774
Total do ativo		7.533.070	7.257.925	5.944.330	11.078.069	10.200.431	8.250.609

* Saldos reapresentados

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

JHSF Participações S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 01 de janeiro 2022
Passivo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora			Consolidado		
		12-2023	12-2022*	01.01.2022*	12-2023	12-2022*	01.01.2022*
Circulante							
Contas a pagar comerciais e outras	13	1.259	2.724	1.161	231.521	153.903	101.574
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	131.547	108.502	222.754	265.073	135.298	258.627
Débitos diversos	14	7.582	8.054	10.295	247.197	202.451	181.548
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	241.284	160.998	176.864
Dividendos a pagar	15	250.001	114.487	108.992	250.001	114.487	108.992
Débitos com partes relacionadas	15	542.443	508.608	631.833	3.396	3.687	7.242
Total do passivo circulante		932.832	742.375	975.035	1.238.472	770.824	834.847
Não circulante							
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.565.761	1.588.536	521.444	2.999.595	2.926.212	1.718.365
Contas a pagar comerciais e outras	13	106.648	93.778	95.048	292.896	250.593	249.103
Impostos e contribuições diferidos	16.1	50.227	33.853	29.140	877.464	737.305	704.133
Débitos com partes relacionadas	15	-	-	-	3.449	3.524	1.533
Provisão para demandas judiciais	17	13.127	13.127	7.000	53.441	33.241	20.683
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	3	-	31.463
Débitos diversos	14	57.678	39.513	21.842	389.804	476.303	312.884
Total do passivo não circulante		1.793.441	1.768.807	674.474	4.616.652	4.427.178	3.038.164
Patrimônio líquido							
Capital social	18	1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950
Reservas de lucros		3.094.742	3.011.024	2.515.743	3.094.742	3.011.024	2.515.744
Outras Reservas		(153.895)	(130.231)	(86.872)	(153.895)	(130.231)	(86.872)
Patrimônio líquido dos controladores		4.806.797	4.746.743	4.294.821	4.806.797	4.746.743	4.294.822
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	-	416.148	255.686	82.776
Total do patrimônio líquido		4.806.797	4.746.743	4.294.821	5.222.945	5.002.429	4.377.598
Total do passivo e patrimônio líquido		7.533.070	7.257.925	5.944.330	11.078.069	10.200.431	8.250.609

* Saldos reapresentados

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2023	12-2022*	12-2023	12-2022*
Receita operacional líquida	19	7.985	-	1.593.474	1.936.040
Custos Operacionais	20	-	-	(651.259)	(773.932)
Lucro bruto		7.985	-	942.215	1.162.108
Receitas e (despesas) operacionais		486.044	694.751	(21.358)	(254.373)
Despesas gerais, administrativas e comerciais	20	(17.686)	(36.210)	(350.575)	(336.210)
Outras receitas e (despesas) operacionais	21	(10.810)	20.016	(49.889)	(32.758)
Varição no valor justo de propriedades para investimento	9	50.310	13.862	374.684	111.943
Resultado de equivalência patrimonial	7	464.230	697.083	4.422	2.652
Lucro antes do resultado financeiro		494.029	694.751	920.857	907.735
Resultado financeiro, líquido	22	(25.123)	(47.762)	(204.898)	(190.305)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		468.906	646.989	715.959	717.430
Imposto de renda e contribuição social	16.2	(16.373)	(4.713)	(218.094)	(73.730)
Correntes		-	-	(14.002)	(35.044)
Diferidos		(16.373)	(4.713)	(204.092)	(38.686)
Lucro líquido do exercício		452.533	642.276	497.865	643.700
Lucro atribuído aos acionistas controladores		452.533	642.276	452.533	642.276
Lucro atribuído aos acionistas não controladores		-	-	45.332	1.424
Quantidade de ações ao final do exercício	24	679.328.541	686.224.353	679.328.541	686.224.353
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	24	1.408.026	2.915.869	1.408.026	2.915.869
Lucro por ação - básico em Reais (R\$)	24	0,6675	0,9360	0,7344	0,9380
Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)	24	0,6653	0,9307	0,7320	0,9327

* Saldos reapresentados

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2023	12-2022*	12-2023	12-2022*
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		468.906	623.602	715.959	712.793
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		3.776	3.223	55.256	62.958
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	12.1 e 12.2	242.463	149.286	419.871	329.987
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		(55.208)	(7.887)	5.154	(10.353)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		138	832	588	1.714
Resultado de equivalência patrimonial	7	(464.230)	(673.696)	(4.422)	(2.652)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	9	(29.696)	(13.862)	(577.067)	(111.943)
Demais ajustes		1.102	14.128	110.786	23.268
		167.251	95.626	726.125	1.005.772
Variação nos ativos e passivos					
Contas a receber		(4.134)	(7.659)	14.910	(332.916)
Imóveis a comercializar		(96)	(13.710)	(370.589)	(548.582)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		-	-	80.289	(47.329)
Demais ativos e passivos		(45.887)	(22.616)	152.355	78.478
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos					
		117.134	51.641	603.090	155.423
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(24.191)	(35.044)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	12.1 e 12.2	(242.049)	(157.157)	(414.787)	(241.894)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(3.350)	(2.882)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	(54.000)	(90.734)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais		(124.915)	(105.516)	106.762	(215.131)
Das atividades de investimento					
Resgates e (aplicações)		405.757	(200.050)	338.332	(182.564)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(70.684)	(29.408)	(222.127)	(561.727)
Aquisição de bens do ativo intangível	8	-	-	(16.836)	(8.795)
Partes relacionadas, líquidas		(6.259)	(142.345)	(41.171)	(5.266)
Aumento de capital em controladas	7	-	(407.815)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		328.814	(779.618)	58.198	(758.352)
Das atividades de financiamento					
Aquisição de ações em tesouraria		10.200	(24.377)	10.200	(24.377)
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	12.1 e 12.2	-	1.383.428	217.156	1.452.595
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	12.1 e 12.2	(284)	(426.258)	(19.669)	(466.022)
Dividendos pagos		(301.986)	(141.491)	(301.986)	(141.491)
Pagamento de arrendamentos - principal		-	-	(21.571)	71
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento		(292.070)	791.302	(115.870)	820.776
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	4	102.070	195.902	269.036	421.743
No fim do exercício	4	13.899	102.070	318.126	269.036
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		(88.171)	(93.832)	49.090	(152.707)

* Saldos reapresentados

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

JHSF Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e em 01 de janeiro de 2022
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Nota	Capital social	(-) Gastos com emissões de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reservas de lucros				Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
					Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros a realizar	Ajustes de avaliação patrimonial				
Saldo em 31 de dezembro de 2021 - Originalmente apresentados	1.865.950	(60.802)	42.513	(56.638)	190.251	1.411.394	1.083.841	(11.945)	-	4.464.564	81.896	4.546.460
Saldo em 01 de janeiro de 2022 (Reapresentado)	1.865.950	(60.802)	42.513	(56.638)	190.251	1.241.652	1.083.841	(11.945)	-	4.294.822	82.776	4.377.598
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-	-	-	-	-	-	-	(22.013)	-	(22.013)	-	(22.013)
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.695	7.695
Plano de outorga de ações	-	-	3.031	-	-	-	-	-	-	3.031	-	3.031
Ações em tesouraria	-	-	-	(24.377)	-	-	-	-	-	(24.377)	-	(24.377)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	642.266	642.266	13.205	655.471
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163.769	163.769
Reserva legal	-	-	-	-	30.944	-	-	-	(30.944)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	84.360	-	-	(84.360)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(146.986)	(146.986)	-	(146.986)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	-	-	-	-	-	356.589	-	-	(356.589)	-	-	-
Ajustes do saldo de abertura	-	-	-	-	-	23.377	-	-	(23.377)	-	(11.759)	(11.759)
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)	1.865.950	(60.802)	45.544	(81.015)	221.195	1.621.628	1.168.201	(33.958)	-	4.746.743	255.686	5.002.429
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-	-	-	-	-	-	-	(34.966)	-	(34.966)	-	(34.966)
Plano de outorga de ações	-	-	1.102	-	-	-	-	-	-	1.102	-	1.102
Ações em tesouraria	-	-	-	10.200	-	-	-	-	-	10.200	-	10.200
Transação com acionistas não controladores	-	-	-	-	-	68.685	-	-	-	68.685	115.130	183.815
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	452.533	452.533	45.332	497.865
Reserva legal	-	-	-	-	22.627	-	-	-	(22.627)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	247.291	-	-	(247.291)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.477)	(107.477)	-	(107.477)
Distribuição de dividendos a débito da conta de reservas de lucros	-	-	-	-	-	(437.500)	-	-	(437.500)	-	-	(437.500)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	-	-	-	-	-	75.138	-	-	(75.138)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.865.950	(60.802)	46.646	(70.815)	243.822	1.435.428	1.415.492	(68.924)	-	4.806.787	416.148	5.222.946

* Saldos reapresentados

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

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022*	12-2023	12-2022*
Lucro líquido do exercício	452.533	642.276	497.865	643.700
Lucro líquido do exercício	452.533	642.276	497.865	643.700
Ajustes de avaliação patrimonial	(34.966)	(22.013)	(34.966)	(22.013)
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	(34.966)	(22.013)	(34.966)	(22.013)
Resultado abrangente total	417.567	620.263	462.899	621.687
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores			417.567	620.263
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores			45.332	1.424

* Saldos reapresentados

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

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022*	12-2023	12-2022*
1. – Receita	61.068	36.060	2.102.222	2.215.577
1.1 - Receitas operacionais	-	-	1.676.951	2.065.669
1.5 - Outras receitas	9.498	20.938	62.924	41.404
1.2 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	50.310	13.862	374.684	111.943
1.7 - Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	1.260	1.260	(12.337)	(3.439)
2. – Insumos	(19.637)	(21.340)	(882.845)	(945.122)
2.1 - Custos operacionais	-	-	(496.500)	(648.278)
2.2 - Materiais, serviços de terceiros e outros	(19.637)	(21.340)	(386.345)	(296.844)
3. - Valor adicionado bruto	41.431	14.720	1.219.377	1.270.455
4. – Retenções	(3.776)	(3.223)	(52.364)	(60.511)
4.1 - Depreciação e amortização	(3.776)	(3.223)	(52.364)	(60.511)
5. - Valor adicionado líquido gerado	37.655	11.497	1.167.013	1.209.944
6. - Valor adicionado recebido em transferência	517.561	765.839	284.793	208.928
6.1 - Receitas financeiras	53.331	68.756	280.371	206.276
6.2 - Resultado de participações societárias	464.230	697.083	4.422	2.652
7. - Valor adicionado a distribuir	555.216	777.336	1.451.806	1.418.872
8. - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal e encargos	5.081	17.519	277.782	256.344
8.1.1 - Remuneração direta	444	13.761	231.671	220.152
8.1.2 - Benefícios	3.435	2.733	34.299	26.194
8.1.3 - F.G.T.S.	1.203	1.025	11.812	9.998
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	17.416	(2.297)	319.297	192.708
8.2.1 - Federais	17.412	(2.316)	266.153	136.197
8.2.2 - Estaduais	-	-	37.234	37.950
8.2.3 - Municipais	4	19	15.910	18.561
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	80.186	119.838	356.862	326.120
8.3.1 - Juros	80.186	119.837	283.265	274.153
8.3.2 - Aluguéis	-	1	73.598	51.967
8.4 - Remuneração de capitais próprios	452.533	642.276	497.865	643.700
8.4.1 - Dividendos mínimos obrigatórios	107.477	146.986	107.477	146.986
8.4.2 - Lucros retidos (prejuízos a absorver)	345.056	495.290	345.056	483.509
8.4.3 - Participação de não controladores	-	-	45.332	13.205
	555.216	777.336	1.451.806	1.418.872

* Saldos reapresentados

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

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

Renda Recorrente (Shoppings)	Varejo (lojas)	Negócios Imobiliários	Hotéis e restaurantes	Aeroporto
Shopping Cidade Jardim – SP	Celine	Complexo Boa Vista - SP	Hotel Fasano - SP	São Paulo
Shopping Bela Vista – BA	CJ Mares	Fasano Cidade Jardim - SP	Hotel Fasano Boa Vista - SP	Catarina
Shopping Ponta Negra – AM	Chloé	Parque Catarina - SP	Hotel Fasano - RJ	Aeroporto
Catarina Fashion Outlet – SP	Balmain	Real Park – SP	Hotel Fasano - BA	Executivo
Shops Jardins – SP	Aquazzura	Reserva Cidade Jardim – SP	Hotel Fasano - BH	Internacional
Faria Lima Shops – SP	Gianvito Rossi	Fazenda Santa Helena - SP	Restaurante Fasano	
Boa Vista Market – SP			Restaurante Gero Panini	
			Restaurante Parigi	
			Restaurante Gero	
			Restaurante Fasano NY	
			Empório Fasano	

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio de Shoppings Centers e imóveis para locação da Companhia em 31 de dezembro de 2023:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m²)	ABL JHSF - (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	47.206	23.608
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	4.677	2.339
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,00%	51.351	13.351
Shopping Bela Vista (Expansão) (b)	Salvador - BA	26,00%	5.782	1.503
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	31.783	15.895
Catarina Fashion (Expansão) (c)	São Roque - SP	68,00%	41.644	28.318
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	70,00%	6.387	4.471
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	37.403	14.965
Faria Lima Shops (em desenvolvimento)	São Paulo - SP	100,00%	15.560	15.560
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	988	988
			242.781	120.998

(a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2023 com expectativa da conclusão em junho de 2026.

(b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com inauguração prevista para o segundo semestre de 2024.

(c) Expansão III iniciada no terceiro trimestre de 2018 e inaugurada no terceiro semestre de 2023. A expectativa de conclusão da expansão IV é julho de 2025.

Em 10 de outubro de 2023 a Companhia inaugurou a expansão III do Catarina Fashion Outlet ("CFO"), localizado no km 60 da Rodovia Presidente Castello Branco, em São Roque, a 30 minutos da cidade de São Paulo ("Expansão").

A Expansão adiciona cerca de 22 mil m² de Área Bruta Locável ("ABL") e 150 novas operações ao CFO, quase dobrando seu tamanho e o torna o maior outlet do Brasil em número de lojas e área, totalizando 52 mil m² de ABL e 300 operações.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Em 31 de outubro de 2023, a Companhia informou ao mercado que o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional ("Aeroporto"), primeiro Aeroporto internacional dedicado exclusivamente à aviação executiva no Brasil, a partir de 1º de novembro de 2023, passará a operar voos internacionais 24 horas por dia.

1.2. Transação C-fly

Em fevereiro de 2023, a Companhia, por meio de sua controlada JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A. firmou contrato com a C-Fly Consultoria e Gestão Empresarial Ltda. ("C-Fly"), que prevê a criação de uma nova sociedade operadora de "Fixed Based Operator" ("FBO"), por meio de Sociedade por Conta de Participação ("SCP") para explorar crescentes oportunidades no Brasil e no exterior ("Transação"). A Companhia deterá 83,5% dessa nova sociedade sendo a sócia ostensiva.

No contexto da Transação, além de novos projetos a serem prospectados e desenvolvidos (i) a C-Fly adquiriu, por R\$116.133, 16,5% dos Resultados Econômicos Gerados na Operação do Catarina, sem incluir direitos e poderes políticos perante o Catarina, nem incluir a propriedade do terreno sobre o qual o aeroporto foi construído, o qual, no âmbito da Transação, gerou exclusivamente para a JHSF remuneração anual de cerca de R\$40.000, que serão atualizados anualmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-FGV) e; (ii) a JHSF assumiu compromissos de investimento da C-Fly no FBO do Aeroporto de Guarulhos ("GAT GRU"), visando a modernização da infraestrutura de atendimento aos passageiros da aviação executiva, de forma a aprimorar os serviços prestados aos usuários que optam por operar voos pelo Aeroporto de Guarulhos.

Os registros contábeis da transação estão demonstrados nas rubricas de contas a receber, investimento, créditos diversos e Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

1.3. Venda de fração ideal dos Shoppings Ponta Negra e Bela Vista

Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia concluiu a venda da totalidade de suas frações ideais dos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra por meio de suas controladas para os fundos de investimento imobiliários JHSF Capital Bela Vista e JHSF Capital Ponta Negra, dos quais a Companhia é cotista. A transação foi realizada entre partes relacionadas à valor de livros contábeis e não gerou ganhos ou perdas no exercício, impactou apenas a DMPL na rubrica de transação com acionistas não controladores no montante de R\$38.782.

1.4. Informações sobre as empresas controladas

A participação da Companhia em suas controladas está demonstrada a seguir:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2023		2022	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Renda Recorrente				
JHSF Malls S.A.	16,85	83,14	16,85	83,14
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	26,01	-	26,01
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	-	100	-	100
Cidade Jardim Shops S.A.	70	-	70	-
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços S.A.	-	100	-	100
JHSF Malls USA I, Inc.	-	100	-	100
JHSF Malls USA II, Inc.	-	100	-	100
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Shopping Bela Vista S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Shopping Ponta Negra S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.	-	100	-	100
JHSF Malls Faria Lima Ltda.	-	100	-	100
Usina São Paulo S.A.	13,4	53,6	13,4	53,6
Shopping Vila Madalena Ltda.	-	100	-	100
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100	-	100
Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100	-	100

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Cidade Jardim Shopping Serviços de Concierge Ltda.	-	100	-	100
Negócios Imobiliários				
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Real Parque S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Canárias Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Capri Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Infinitum Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Milano Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Parque Catarina Incorporações Ltda.	-	100	-	100
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 01 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 02 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 04 Ltda.	-	100	-	100
Loteamento dos Plátanos Ltda.	-	100	-	100
Bragança Real Estate Ltda.	-	100	-	100
Santa Helena Participações S.A. (b)	0,01	50,99	0,01	50,99
FBV Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.	-	100	-	100
Santorini Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Cajueiros Real Estate Venture Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Boa Vista Estates Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – V Campo Participações Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – BV Participações Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – São Sebastião Participações Ltda.	-	100	-	100
VFBV Empreendimentos. Imobiliários SPE Ltda.	-	62	-	62
JHSF FBV Empreendimentos Ltda.	49,99	45,96	49,99	45,96
RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Santa Gertrudes Empreendimentos S.A. (a)	-	51	-	-
JHSF Village Surf Club Ltda. (a)	0,01	99,99	-	-
Caicos Empreendimentos. Ltda. (a)	0,01	99,99	-	-
JHSF Faria Lima Ltda. (a)	99,99	0,01	-	-
FBV Locação e Administradora. Imóveis Ltda.	99,99	0,01	-	-
JHSF Op. Surf Club Ltda. (a)	70	-	-	-
Hotéis e Restaurantes				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60	-	60	-
HMI BH Adm. Hoteleira Ltda.	-	86	-	86
HMI Holdco, LLC	0,01	99,9	0,01	99,9
Fasano Restaurant New York	0,01	99,9	0,01	99,9
Hotel Marco Internacional S.A.	13,9	86,1	13,9	86,1
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	-	100	-	100
Restaurante Gero Rio S.A.	40	60	40	60
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	30	70	30	70
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	-	50	-	50
Cannes Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corfu Participações Ltda. (a)	99,99	0,01	-	-
Aeroporto				
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos Ltda.	95,67	-	95,67	-
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Atividades Aeroportuárias Ltda.	99,9	0,01	99,9	0,01
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100	-	100
San Andrés Empreendimentos Ltda. (a)	99,99	0,01	-	-
Prestação de serviços e outros negócios				
CJ Mares Multimarcas e Participações Ltda.	-	70	-	70

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Conceito Gestão e Com. Imobiliária Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Lyon Comércio, Importação, e Exportações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Soberana Administradora de Condomínios Ltda.	-	100	-	100
Valentino Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	-	17,43	-	17,43
JLP Hold Co (a)	100	-	-	-
JLP Dev Co (a)	100	-	-	-
JHSF UK Hospitality UK Limited (a)	100	-	-	-
JHSF Capital Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JLP Mayfair LLC (a)	0,01	99,99	-	-
Hospitality Mayfair LP (a)	0,01	49,99	-	-

(a) Companhias, empresas e Fundos constituídos no exercício de 2023.

(b) Saldo de não controladores na DMPL correspondente a participação de sócios na empresa Santa Helena S.A.

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras, 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 a transferência de controle.

A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1) – 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.

As demonstrações são apresentadas em milhares de reais (R\$) e 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 do orçamento de empreendimentos imobiliários e percentual de conclusão de obra (POC), 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 25 de março de 2024.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

2.3. Base de consolidação

As demonstrações consolidadas são compostas pela JHSF Participações S.A. e por suas controladas, conforme apresentadas na Nota 1.4. 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 Inter companhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, são eliminados.

Operações em conjunto - As operações no Shopping Cidade Jardim 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.

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia atua substancialmente em ambiente econômico nacional, usando o Real como “moeda funcional” para apresentação de suas demonstrações financeiras.

2.5. Normas emitidas e adotadas no exercício

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes. As normas e interpretações novas e alteradas estão descritas a seguir:

IFRS 17 – Contratos de Seguro;

Alteração do IAS 8 - Definição de Estimativas Contábeis;

Alteração ao IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2* - Divulgação de Políticas Contábeis;

Alteração ao IAS 12 - Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação;

Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo do Pilar Dois – Alterações ao IAS 12.

A nova norma e as alterações mencionadas acima não tiveram impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.6. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e de 01 de janeiro de 2022

A Companhia decidiu ajustar determinados saldos contábeis de exercícios anteriores aperfeiçoando a forma de contabilização de certas vendas do segmento de incorporação imobiliária, reconhecimento de determinadas obrigações tributárias e ajustes em saldos de estoque do segmento de varejo. Conforme previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, os valores correspondentes referentes a 01 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2022 foram ajustados e estão sendo reapresentados. Os efeitos na Controladora e no Consolidado estão demonstrados a seguir:

<u>Ativo (Controladora)</u>	31 de dezembro de 2022			01 de janeiro de 2022		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Total do ativo circulante	822.556	-	822.556	668.998	-	668.998
Investimentos	5.938.311	(146.365)	5.791.946	4.759.139	(169.743)	4.589.396
Demais ativos não circulantes	643.423	-	643.423	685.936	-	685.936
Total do ativo não circulante	6.581.734	(146.365)	6.435.369	5.445.075	(169.743)	5.275.332
Total do ativo	7.404.290	(146.365)	7.257.925	6.114.073	(169.743)	5.944.330

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido
(Controladora)

	31 de dezembro de 2022			01 de janeiro de 2022		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Total do passivo circulante	742.375	-	742.375	975.035	-	975.035
Total do passivo não circulante	1.768.807	-	1.768.807	674.474	-	674.474
Capital social	1.865.950	-	1.865.950	1.865.950	-	1.865.950
Reservas de lucros	3.157.389	(146.365)	3.011.024	2.685.486	(169.743)	2.515.743
Outras Reservas	(130.231)	-	(130.231)	(86.872)	-	(86.872)
Total do Patrimônio líquido	4.893.108	(146.365)	4.746.743	4.464.564	(169.743)	4.294.821
Total do passivo e patrimônio líquido	7.404.290	(146.365)	7.257.925	6.114.073	(169.743)	5.944.330

Demonstração do Resultado (Controladora)

	31 de dezembro de 2022		
	Original	Ajustes	Reapresentado
Receitas e (despesas) operacionais	671.364	23.387	694.751
Resultado de equivalência patrimonial	673.696	23.387	697.083
Demais receitas e (despesas) operacionais	(2.332)	-	(2.332)
Lucro antes do resultado financeiro	671.364	23.387	694.751
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	623.602	23.387	646.989
Lucro líquido do exercício	618.889	23.387	642.276
Quantidade de ações ao final do exercício	686.224.353	-	686.224.353
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	4.921.188	-	4.921.188
Lucro por ação - básico em Reais (R\$)	0,9150	0,0346	0,9495
Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)	0,8968	0,0339	0,9307

(a) Os ajustes apresentados na Controladora são reflexo dos ajustes realizados em suas controladas, dessa forma os impactos são observados apenas nas rubricas de investimento (ativo) e resultado de equivalência patrimonial (DRE). As Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foram afetadas apenas pelo resultado auferido pelos ajustes mencionados acima. As demonstrações do fluxo de caixa não foram impactadas em suas atividades operacionais, financiamento e investimento.

Os efeitos no Consolidado estão demonstrados a seguir:

<u>Ativo (Consolidado)</u>	31 de dezembro de 2022			01 de janeiro de 2022		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	925.691	-	925.691	877.494	-	877.494
Contas a receber	897.591	(111.696)	785.895	694.841	(169.589)	525.252
Imóveis a comercializar	1.165.991	23.786	1.189.777	275.855	16.939	292.794
Créditos diversos	268.437	(21.617)	246.820	193.570	(8.275)	185.295
Total do ativo circulante	3.257.710	(109.527)	3.148.183	2.041.760	(160.926)	1.880.834
Contas a receber	507.084	(22.055)	485.029	364.948	-	364.948
Créditos diversos	37.375	10.276	47.651	22.978	-	22.978
Demais ativos não circulantes	6.519.568	-	6.519.568	5.981.848	-	5.981.848
Total do ativo não circulante	7.064.027	(11.779)	7.052.248	6.369.774	-	6.369.774
Total do ativo	10.321.737	(121.307)	10.200.430	8.411.534	(160.925)	8.250.609

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

**Passivo e patrimônio líquido
(Consolidado)**

		31 de dezembro de 2022			01 de janeiro de 2022		
		Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Débitos diversos	(d)	205.937	(3.486)	202.451	190.425	(8.877)	181.548
Demais passivos circulantes		568.373	-	568.373	653.299	-	653.299
Total do passivo circulante		774.310	(3.486)	770.824	843.724	(8.877)	834.847
Débitos diversos	(d)	436.879	39.424	476.303	296.070	16.814	312.884
Demais passivos não circulantes		3.950.875	-	3.950.875	2.725.280	-	2.725.280
Total do passivo não circulante		4.387.754	39.424	4.427.178	3.021.350	16.814	3.038.164
Capital social		1.865.950	-	1.865.950	1.865.950	-	1.865.950
Reservas de Lucros	(b)	3.157.389	(146.365)	3.011.024	2.685.486	(169.743)	2.515.743
Outras Reservas		(130.231)	-	(130.231)	(86.872)	-	(86.872)
Patrimônio líquido dos controladores		4.893.108	(146.365)	4.746.743	4.464.564	(169.743)	4.294.821
Patrimônio líquido dos não controladores		266.565	(10.879)	255.686	81.896	880	82.776
Total do patrimônio líquido		5.159.673	(157.244)	5.002.429	4.546.460	(168.863)	4.377.598
Total do passivo e patrimônio líquido		10.321.737	(121.307)	10.200.430	8.411.534	(160.926)	8.250.608

Demonstração do Resultado (Consolidado)

		31 de dezembro de 2022		
		Original	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	(b)	1.902.092	33.948	1.936.040
Custos Operacionais	(b)	(767.437)	(6.495)	(773.932)
Lucro bruto		1.134.655	27.453	1.162.107
Receitas e (despesas) operacionais		(242.373)	(12.000)	(254.373)
Despesas gerais, administrativas e comerciais		(336.210)	-	(336.210)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(c)	(20.758)	(12.000)	(32.758)
Varição no valor justo de propriedades para investimento		111.943	-	111.943
Resultado de equivalência patrimonial		2.652	-	2.652
Lucro antes do resultado financeiro		892.282	15.452	907.734
Resultado financeiro, líquido	(d)	(179.489)	(10.816)	(190.305)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		712.793	4.637	717.430
Imposto de renda e contribuição social	(b)	(80.699)	6.969	(73.730)
Lucro líquido do exercício		632.094	11.606	643.699
Lucro atribuído aos acionistas controladores		618.889	23.387	642.276
Lucro atribuído aos acionistas não controladores		13.205	(11.782)	1.423
Quantidade de ações ao final do exercício		686.224.353	-	686.224.353
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício		4.921.188	-	4.921.188
Lucro por ação - básico em Reais (R\$)		0,9345	0,0172	0,9516
Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)		0,9159	0,0168	0,9327

- (b) As controladas da Companhia implementaram melhorias no processo de registro das vendas do segmento de incorporação imobiliária levando em consideração a formalização jurídica dos contratos. Os ajustes e os impactos dessas melhorias estão apresentados nas rubricas de contas a receber e ajuste a valor presente, imóveis a comercializar, impostos diferidos (passivo e resultado), receita com venda de imóveis (DRE) e custo com venda de imóveis (DRE).
- (c) As controladas da Companhia do segmento de varejo implementaram melhorias no processo de inventário e controle de seus estoques. Os ajustes e os impactos dessas melhorias estão apresentados nas rubricas de créditos diversos (estoques - Ativo) e outras despesas operacionais (DRE).
- (d) As controladas da Companhia implementaram melhorias no processo de reconhecimento de obrigações trabalhistas e tributárias. Os ajustes e os impactos dessas melhorias estão apresentados nas rubricas de créditos diversos (estoques) e outras despesas operacionais (DRE).

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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.

3.1.1.1. Receita com aluguéis

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos 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.

3.1.1.2. Outras receitas operacionais

Receita de cessão de direitos de uso – Receita diferida - Os valores de cessão de direito 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 uma receita diferida e registrada no passivo.

Receita com venda de *membership* – Refere-se à venda do direito de uso de clubes da Companhia, reconhecida a receita na aprovação contratual.

Receita com estacionamento - Refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers, reconhecida a receita após o término da permanência.

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, avaliados ao custo amortizado, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

3.1.2. Receita de venda de imóveis

3.1.2.1. Receita de venda de unidades não concluídas

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes é baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, 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. A receita de incorporação imobiliária é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, e incluem a atualização monetária dos contratos com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

Na venda de unidades não concluídas que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutive constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos da NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 47.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato; (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica e as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1), 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 as receitas de vendas e os custos de terrenos e construção sejam apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos em construção.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes” apresentado na nota de débitos diversos.

Os custos orçados dos empreendimentos em construção, são compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

3.1.2.2. 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 do controle (lotes), considerando também a assinatura do contrato. 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*”.

3.1.3. Receita de hospedagem e restaurantes

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*”. Nos restaurantes, a receita refere-se à venda de alimentos e bebidas as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.4. Receita com operações aeroportuárias

A receita refere-se à prestação de serviços do Programa Catarina Jets, hangaragem de aeronaves, taxas aeroportuárias e abastecimento de aeronaves, as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.5. Receita com varejo

Refere-se à venda de itens de vestuário os quais são reconhecidos que ocorre quando o controle da mercadoria é transferido ao cliente comprador nas lojas.

3.2. Investimentos (Controladora)

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

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. Vide Nota 8.

3.4. Propriedades para investimento (PPI)

Representadas, substancialmente, por shopping centers (Nota 1), mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As práticas contábeis estão demonstradas na Nota 9.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, decorações e outros. São segregados entre circulante e não circulante conforme a previsibilidade de vendas e lançamento dos empreendimentos.

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.

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 sua amortização 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. 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 (imobilizado), hotéis e restaurantes (imobilizado e intangível), investimento em participações societárias 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 e com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus ativos.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

A seguir demonstramos as principais premissas adotadas na avaliação dos principais ativos:

Grupo contábil	Unidade Geradora de Caixa (UGC)	Data base da avaliação	Abordagem metodológica	Horizonte de projeção	Taxa de desconto - WACC (Weighted Average Cost of Capital)	Avaliador
Imobilizado e intangível	Aeroporto Catarina	31/10/2023	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	15 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) sem crescimento real	8,7%, em termo reais, sem inflação, (after-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista	31/10/2023	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	12,1%, em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Restaurantes Fasano (Ocean Blue Ltda., Restaurante Fasano Ltda., Restaurante Gero Ltda., Restaurante Gero RJ Ltda., Restaurante Parigi Bistrot Ltda., Restaurante Trattoria Ltda., Gero Panini Lanchonete e Restaurante Ltda.) e as suas investidas	31/10/2023	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	10,9% em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imóveis a comercializar	Terrenos, unidades imobiliárias concluídas e em desenvolvimento	30/11/2023 e 31/12/2023	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 foi analisado 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.			Independente e avaliação interna da Companhia

3.8. Impostos

3.8.1. 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.

3.8.2. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - correntes e diferidos

O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente de R\$240 e a contribuição social sobre o lucro é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável do exercício.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas controladas da Companhia adotaram o regime de tributação pelo lucro presumido. O lucro tributável nesse regime equivale para o imposto de renda a 8% do montante de incorporação imobiliária, inclusive a correspondente atualização monetária e a 32% do montante de prestação de serviços e locação. Para o cálculo da contribuição social o lucro tributável equivale a 12% do montante de incorporação imobiliária e a 32% do montante de prestação de serviços e locações.

Adicionalmente, para o segmento de incorporação, 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), com base no efetivo recebimento financeiro (regime de caixa).

Nas controladas e de atividades de incorporação em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias.

A despesa de imposto de renda e da contribuição social corrente é o montante a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos e contribuições a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante do imposto de renda e das contribuições correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos e contribuições a serem pagos ou recebidos. Tais impostos e contribuições são mensurados com base nas alíquotas vigentes 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.

3.8.3. 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. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.9. 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. A Companhia apresenta os juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures, e arrendamentos pagos como atividades operacionais. As DVAs foram elaboradas de acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS.

3.10. 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.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

3.11. Benefícios a empregados e pagamento baseado em ações (*Stock options*)

São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. O programa de participação e resultados da Companhia e suas controladas está fundamentado em metas consolidadas e individuais.

No âmbito do plano de opções de ações, o valor justo na data de outorga aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 21), 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*).

3.12. Instrumentos financeiros

3.12.1. Ativos financeiros

3.12.1.1. 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.

3.12.1.2. Mensuração subsequente

3.12.1.2.1. Ativos financeiros a 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 reconhecidas na demonstração do resultado.

3.12.1.2.2. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes e aplicações 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 não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários ("TVM").

3.12.1.2.3. Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de taxa de juros efetiva, menos perda por redução ao valor recuperável, reconhecidos no resultado financeiro.

3.12.1.2.4. Contas a receber

Consistem, substancialmente, em valores a receber de aluguéis, cessão de direito de uso (CDU), venda de imóveis, hospedagem e venda de alimentos e bebidas.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

3.12.1.2.5. 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 2023 e 2022, a Companhia considera a provisão para PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica divulgadas pelo mercado e observadas no cálculo de PECLD são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas.

3.12.1.3. Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem, quando Companhia transfere 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 “repasse”; 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.

3.12.2. Passivos financeiros – não derivativos – custo amortizado

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

São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos do custo da transação diretamente relacionado. Os custos são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o prazo do instrumento contratado.

Após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros, são reconhecidas no resultado em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento são alocados no custo dos referidos ativos.

3.12.3. 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. Vide nota 23.1.

3.12.4. Fatores de risco financeiro

3.12.4.1. Risco de crédito

A Companhia está sujeita ao risco de crédito relacionado com as contas a receber de aluguéis, de compradores de imóveis e das transações envolvendo pagamentos dos serviços com cartões de crédito e/ou cartões de débito nos hotéis e restaurantes.

A concentração de risco de crédito de contas a receber para os segmentos de renda recorrente e hotéis e restaurantes é minimizada, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado. Assim como não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 10% do faturamento consolidado no segmento de negócios imobiliários.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

3.12.4.2. 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 quartos 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.

3.12.5. Gestão de capital e risco de liquidez

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

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente por empresa e, 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:

Descrição	Consolidado	
	12-2023	12-2022
		(Reapresentado)
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 12.1)	478.231	444.947
Debêntures bruto (Nota 11.2)	2.786.437	2.616.563
Cessão de usufruto (Nota 12)	200.710	169.818
Obrigações com parceiros em empreendimentos brutos (Nota 13)	106.648	93.778
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	93.527	125.923
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(318.125)	(269.036)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(326.174)	(656.655)
Dívida líquida (A)	3.021.254	2.525.338
Total do patrimônio líquido (B)	5.222.945	5.002.429
Total do capital (C) = (A) + (B)	8.244.199	7.527.766
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	37%	34%

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$1.463.397 (R\$2.377.359 em 31 de dezembro de 2022). Na controladora apresenta saldo circulante negativo que será suprido pelos dividendos de suas controladas.

3.13. 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.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

3.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros.

3.15. Direito de uso (imóveis arrendados)

A Companhia reconheceu como ativos (“ativo de direito de uso”) e passivos de arrendamento classificados no grupo de débitos diversos, os seus contratos referentes a locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes, hotéis e Usina SP).

3.15.1. Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o ativo subjacente está disponível para uso, são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, também estão sujeitos a redução ao valor recuperável.

3.15.2. Passivos de arrendamento

A Companhia reconhece os passivos de arrendamento, mensurados pelo valor presente dos pagamentos a serem realizados. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, menos quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis relacionados a índices ou taxas e pagamentos de garantia de valor residual. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo, uma alteração nos pagamentos ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

3.15.3. Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos e de ativos de baixo valor e os seus pagamentos são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Caixa e Bancos	1.703	4.420	52.558	41.657
Aplicações financeiras (a) (Nota 23)	12.196	97.650	165.881	120.047
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 23)	-	-	99.687	107.332
Caixa e equivalentes de caixa	13.899	102.070	318.126	269.036
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	5.764	7.156	18.036	22.430
Fundo de investimento Profit 463 (b)	260.458	469.896	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	23.308	163.552	276.859	268.052
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	30.812	359.371
Ações de Companhias no Brasil e exterior (Nota 23)	-	-	467	6.802
Títulos e valores mobiliários (Notas 23)	289.530	640.604	326.174	656.655
Total	303.429	742.674	644.299	925.691

- (a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100,0% do CDI (100,1% em 2022).
- (b) O fundo JHSF Catarina Corporate, possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina e é remunerado pelo EBITDA gerado na operação do aeroporto. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo. O Fundo Profit 463 é um fundo exclusivo sob administração do BTG Pactual e possui substancialmente investimentos em Tesouro Selic, LFT, Fundos de Investimentos e ações de Companhias abertas. No consolidado, os saldos são apresentados com a abertura da carteira de investimentos dos próprios Fundos. Para fins de consolidação, os títulos e valores mobiliários referentes aos Fundos são eliminados nas demonstrações financeiras.
- (c) Correspondem a aplicações em certificados de depósito bancário Jumbo em moeda estrangeira (US\$) atrelados ao tesouro americano.

	JHSF Catarina Corporate - FII	JHSF Catarina Corporate Berlim	Fundo de investimento Profit 463	Cotas de fundo de investimento	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Controladora							
Saldo em 31.12.2022	7.156	-	633.447	-	-	-	640.604
Aquisição de cotas	1.073	-	570.171	-	-	-	571.244
Venda de cotas	-	-	(1.021.228)	-	-	-	(1.021.228)
Transferência de cotas	-	-	-	-	-	-	-
Variação no valor das cotas	(2.465)	-	101.374	-	-	-	98.910
Saldo em 31.12.2023	5.764	-	283.764	-	-	-	289.530
Consolidado		JHSF Catarina Corporate Berlim	Fundo de investimento Profit 463	Cotas de fundo de investimento	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Saldo em 31.12.2022	22.430	-	-	268.053	359.371	6.802	656.655
Aquisição de cotas	1.073	-	-	56.961	247.431	9.523	314.988
Venda de cotas	-	-	-	(51.980)	(590.441)	(10.899)	(653.320)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Variação no valor das cotas	(5.467)	-	-	3.825	14.453	(4.959)	7.851
Saldo em 31.12.2023	18.035	-	-	276.859	30.813	467	326.174

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Contas a receber de unidades imobiliárias	-	-	1.044.008	1.176.268
Aluguéis	-	-	53.777	66.824
Hotéis e restaurantes	-	-	35.335	29.215
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	8.650	7.766
Estacionamento	-	-	5.000	3.748
Prestação de Serviços	-	-	6.117	4.139
Outros (b)	8.798	4.664	138.839	18.675
Total Contas a Receber	8.798	4.664	1.291.726	1.306.635
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(19.191)	(9.586)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(39.860)	(26.126)
Total (Nota 23)	8.798	4.664	1.232.675	1.270.923
Circulante	8.798	4.664	613.518	785.895
Não circulante	-	-	619.157	485.029

(a) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como premissa a taxa média dos financiamentos, empréstimos e debêntures obtidos pela Companhia e comparada com a NTN-B média, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5,51% a.a. (6,21% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

(b) Saldo correspondente a contas a receber dos segmentos de varejo no montante de R\$13.119 e operações aeroportuárias no montante de R\$124.718 dos quais R\$ 104.530 correspondem a transação com a C-fly mencionada na Nota 1.2.

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

Aging list	Consolidado	
	12-2023	12-2022
		(Reapresentado)
Vencidos acima de 365 dias	25.059	28.662
Vencidos acima de 91 até 365 dias	31.298	33.547
Vencidos acima de 61 até 90 dias	4.622	7.059
Vencidos acima de 31 até 60 dias	12.167	1.613
Vencidos até 30 dias	22.162	23.209
Total vencidos	95.308	94.090
A vencer até 365 dias	577.261	727.517
A vencer acima 365 dias	619.157	485.029
Total a vencer	1.196.418	1.212.546
Total	1.291.726	1.306.636

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

6. Imóveis a comercializar (Consolidado)

	<u>12-2023</u>	<u>12-2022</u>
		(Reapresentado)
Imóveis a desenvolver (a)	888.324	790.232
Imóveis em desenvolvimento (b)	1.207.985	1.219.084
Imóveis acabados		
Complexo Fazenda Boa Vista	127.956	120.574
Horto Bela Vista	441	441
Total	<u>2.224.706</u>	<u>2.130.331</u>
Circulante	1.171.714	1.189.777
Não Circulante	1.052.992	940.554

- (a) Correspondem a terrenos da Companhia que estão em fase de estudo de viabilidade e desenvolvimento de projeto para futuro lançamento e comercialização. O aumento do saldo corresponde, substancialmente a transferência de saldos do empreendimento Real Park no montante de R\$75.180 anteriormente apresentado na rubrica de propriedades para investimento (Nota 9), a transferência ocorreu pela mudança no projeto do empreendimento em que a Companhia optou por destinar mais área para o desenvolvimento de unidades residenciais.
- (b) Os saldos apresentados em 31 de setembro de 2023 correspondem ao Village, Boa Vista Estates e Reserva Cidade Jardim, empreendimentos em fase de construção. Adicionalmente a Companhia transferiu para a rubrica de propriedades para investimento o montante de R\$286.363 referente a unidades imobiliárias do Fasano Residence e Bosque Capri. No exercício de 2023 a Companhia capitalizou o total de R\$118.153 (R\$107.128 em 2022).

Em junho de 2022, a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5.7 milhões de m² no Município de Bragança Paulista. O preço de aquisição da participação é de R\$ 178.463.

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

7. Investimentos (Controladora)

	Controladora	
	<u>12-2023</u>	<u>12-2022</u>
		(Reapresentado)
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	6.305.278	5.789.164
Total dos investimentos	<u>6.308.060</u>	<u>5.791.946</u>

As movimentações dos saldos de investimentos diretos da Controladora estão abaixo demonstradas

	Saldos em 12-2022 (reapresentado)	Transações com Acionistas não Controladores (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Passivo Descoberto	Saldos em 12-2023
Sociedade Investida						
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	205.083	-	-	1.328	-	206.411
Cidade Jardim Shops S.A.	105.556	-	-	(13.343)	-	92.213
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	601.446	29.902	-	36.642	-	667.990
JHSF Incorporações Ltda.	1.583.138	-	3.682	72.250	-	1.659.070
Shopping Ponta Negra S.A.	133.830	18.311	-	(14.772)	-	137.369
Polônia Incorporações Ltda.	2.128.793	-	(20.070)	348.779	-	2.457.502
JHSF Malls S.A.	244.659	20.472	826	10.990	-	276.947
Demais sociedades investidas	786.659	-	(19.404)	22.356	18.164	807.775
	<u>5.789.164</u>	<u>68.686</u>	<u>(34.966)</u>	<u>464.230</u>	<u>18.164</u>	<u>6.305.278</u>

- (a) Transações realizadas com acionistas não controladores, conforme o apresentado nas Notas 1.2 e 1.3.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Sociedade Investida	Saldos em 01.12.2022 (reapresentado)	Cessão de Participação (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Resultado		Aumento de Capital	Adiantamento para aumento de Capital / AFAC	Distribuição de Resultado	Passivo Descoberto	Saldos em 12-2022 (reapresentado)
				Equivalência Patrimonial	Resultado					
Aveiro Incorporações Ltda.	148.787	(151.862)	(1.554)	4.629	-	-	-	-	-	-
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	188.345	-	(4.027)	20.765	-	-	-	-	-	205.083
Cidade Jardim Shops S.A.	91.580	-	-	13.996	-	-	-	-	-	105.557
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	595.507	-	-	(21.444)	27.383	-	-	-	-	601.446
JHSF Incorporações Ltda.	1.409.893	-	(3.449)	118.388	58.306	-	-	-	-	1.583.138
Shopping Ponta Negra S.A.	130.302	-	-	3.528	-	-	-	-	-	133.830
Polônia Incorporações Ltda.	1.541.579	747	(962)	587.429	-	-	-	-	-	2.128.793
JHSF Malls S.A.	259.309	-	(699)	(10.914)	-	-	-	(3.037)	-	244.659
Santorini Empreendimentos S.A.	-	(904)	-	0	3	-	-	-	-	(901)
Demais sociedades investidas	221.332	251.020	(4.509)	(19.294)	202.373	118.969	-	-	17.669	787.560
	4.586,614	99,001	(15,200)	697,083	288,065	118,969	(3,037)	17,669	5,789,164	

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

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido (Passivo à descoberto)		Resultado	
	2023	2022	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
			Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	3.604.174	219.018	2.069.455	63.751	1.534.719	155.268	65.223	(3.535)
JHSF Incorporações Ltda. (a)	99,99	99,99	1.805.639	1.672.298	135.526	90.101	1.670.113	1.582.197	72.258	118.405
Polônia Incorporações Ltda. (a)	99,99	99,99	4.230.470	3.463.596	1.772.592	1.400.663	2.457.878	2.062.933	348.814	521.256
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	99,99	99,99	891.857	795.661	234.277	194.155	657.580	601.506	36.645	(21.443)
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	440.452	427.896	227.124	215.896	213.328	211.999	1.329	20.719
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	202.628	248.064	47.284	92.044	155.345	156.020	(3.132)	(44.742)
Aveiro Incorporações Ltda.	-	99,99	244.563	216.286	81.339	58.530	163.224	157.756	6.396	10.513
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	70,00	227.260	2.284	95.527	2.844	131.733	(560)	(19.062)	(1.095)
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	99,99	1.247	82.609	3.467	91.661	(2.220)	(9.052)	(2.844)	(10.438)
JHSF Engenharia Ltda.	-	99,99	155.073	161.686	61.635	26.462	93.438	135.204	(41.766)	(27.586)
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	99,99	95.636	18.704	77.531	11.126	18.105	7.578	(21.737)	(22.349)
Demais investidas	-	-	7.537.720	1.478.706	3.234.763	612.694	4.302.957	866.012	395.490	35.223
Total			19,436,719	8,786,788	8,040,520	2,859,927	11,396,200	5,926,861	837,614	574,928

(a) O ganho nos exercícios de 2023 e 2022 correspondem, substancialmente as vendas de incorporação imobiliária relacionadas ao Complexo Boa Vista.

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Imobilizado (Consolidado)

Item	Custo Histórico	Movimentação 2023 - Consolidado				Juros			Saldos em 2023	Taxa média % depreciação
		Depreciação	Impairment	Adições	Baixa (c)	Transferências (b)	Capitalizados	Reversão de Impairment		
Aeroporto Catarina	759.083	(31.486)	-	17.733	-	(14.087)	762	-	719.543	1,43-2,5
Aeronaues	117.803	(3.653)	-	4.823	(57.692)	-	-	-	58.508	3,6
Beneficiarias em Imóveis de Terceiros	87.066	(18.466)	-	5.214	-	-	-	-	67.152	10
Hóteis Fasano	89.203	(9.895)	-	2.062	-	-	-	-	76.112	4,0
Imobilizações em Andamento	289.732	-	269.732	70.895	-	41.234	-	-	381.861	-
Máquinas e Equipamentos	26.385	(5.403)	-	25.173	(1.928)	-	-	-	42.831	10,0
Direito de uso	207.604	(32.112)	-	175.492	-	(68.130)	-	-	94.429	9,8 a 12,5
Outros	54.198	(16.741)	(2.892)	5.697	-	-	-	292	34.940	11,4
	1.611.074	(117.756)	(2.892)	131.597	(59.620)	(40.983)	762	292	1.475.375	

(a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão do Aeroporto Catarina R\$17.733, Fasano e Village Club R\$70.895 e máquinas e equipamentos para a piscina do futuro Real Park Surf Club no montante de R\$ 12.609.

(b) O saldo de R\$68.130 e R\$14.087 correspondem a transferência do direito de uso correspondente a Usina SP e hangares do aeroporto, respectivamente em que a Companhia reavaliou a classificação contábil dos ativos como propriedade para investimento. Adicionalmente foram transferidos R\$41.234 referente ao empreendimento Real Park Club.

(c) As baixas do período correspondem substancialmente a aeronaves vendidas (Gulfstream G-150 e Agusta A109) pelo montante de R\$52.870.

Item	Custo Histórico	Movimentação 2022 - Consolidado				Juros			Saldos em 2022	Taxa média % depreciação
		Depreciação	Impairment	Adições (a)	Baixa (c)	Transferências (b)	Capitalizados	Impairment		
Aeroporto Catarina	714.460	(19.402)	-	44.143	-	(6.229)	6.709	-	727.597	1,43-2,5
Aeronaues	54.841	(2.037)	2.717	74.719	(14.474)	-	-	-	114.150	3,6
Beneficiarias em Imóveis de Terceiros	68.251	(7.909)	-	18.677	-	138	-	-	68.600	10
Hóteis Fasano	80.332	(4.693)	-	8.348	-	523	-	-	79.308	4,0
Imobilizações em Andamento	156.902	-	156.902	131.624	-	(18.793)	-	-	289.732	-
Máquinas e Equipamentos	12.206	(2.534)	-	14.318	-	(139)	-	-	20.982	10,0
Direito de uso	192.496	(14.318)	-	178.178	-	-	-	-	175.492	9,8 a 12,5
Outros	40.910	(7.459)	-	18.051	(1.200)	(9)	-	(2.892)	34.565	11,4
	1.320.398	(58.352)	2.717	324.988	(15.674)	(24.509)	6.709	(2.892)	1.490.426	

(a) As adições do exercício estão atreladas, substancialmente à expansão do Aeroporto Catarina (R\$44.668), aquisição de duas aeronaves (R\$ 74.719), imobilizações em andamento com o desenvolvimento dos Clubes Fasano e Village (R\$104.795) e beneficiarias em imóveis de terceiros nas operações de hotéis e restaurantes Fasano (R\$18.677).

(b) As transferências do exercício correspondem, substancialmente a custo de construção de hangares e terreno Catarina Town (R\$6.229) os quais os hangares estão classificados na rubrica de propriedades para investimento e terreno Catarina Town em imóveis a comercializar; transferência de custos para as unidades em construção do projeto Village e transferência de custos de terreno (R\$18.280) para desenvolvimento do empreendimento Reserva Cidade Jardim. Vide Nota 6.

(c) Baixa correspondente a venda de aeronave em junho de 2022 no montante de R\$14.474

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (reapresentado)

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimentos (“PPI”) são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, casas e hangares para locação, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, através de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.

Inicialmente são contabilizadas pelo custo de aquisição e/ou construção, incluindo todas as despesas. Após sua contabilização inicial as PPIs são reavaliadas de acordo com seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 23.1), apurado de forma individual para cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado. O valor justo das PPIs é atualizado anualmente através do laudo feito por uma empresa especializada independente e atualizado trimestralmente com a mesma metodologia adotada pelos especialistas externos. As variáveis críticas na determinação do Valor justo, tais como taxas de desconto, nível de risco do empreendimento, perpetuidade dos fluxos, crescimento real esperado, são determinadas de forma independente pelo avaliador externo.

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

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

As 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 ocorre a venda de uma PPI ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no mesmo período da baixa, passando nesse momento a integrar os resultados realizados e, portanto, eventual base para dividendos.

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

O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como do shopping center em desenvolvimento, 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, sejam elas positivas ou negativas.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (reapresentado)
(Valores expressos em milhares de reais)

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

Descrição	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 13)	Participação líquida da Companhia
Propriedades em operação (a)	6,75% - 10,30%	7,25% - 10,5%	0,42% - 2,5%	6.149.866	(2.601,234)	3.548.632	(62.667)	(200.710)	3.285.255
Propriedades em construção (a)	7% - 9,25%	7,75% - 11,25%	2,5%	512.041	(180.893)	331.148	-	-	331.148
Propriedades em desenvolvimento (a)	10,00%	12,00%	2,5%	995.654	4.295	999.949	-	-	999.949
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	48.595	-	48.595	-	-	48.595
				7.706.156	(2.777.832)	4.928.324	(62.667)	(200.710)	4.664.947
				31 de dezembro de 2022					
Propriedades em operação (a)	7,25% - 10,79%	7,75% - 10,79%	0,42% - 2,5%	4.108.997	(1.589.332)	2.519.665	(60.923)	(169.818)	2.288.924
Propriedades em construção (a)	7,25% - 10,25%	8% - 12,25%	2,50%	1.606.360	(793.911)	812.449	-	-	812.449
Propriedades em desenvolvimento (a)	9,50%	11,50%	2,50%	446.719	-	446.719	-	-	446.719
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	141.499	-	141.499	-	-	141.499
				6.303.575	(2.383.243)	3.920.332	(60.923)	(169.818)	3.689.591

(a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m² menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m² de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m² de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m².

(b) As PPIs a desenvolver, substancialmente, estão mensuradas ao custo histórico, em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo.

(c) Saldo correspondente a participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.

(d) Saldo correspondente a participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).

(e) Conforme mencionado na Nota 13 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

As movimentações contábeis do exercício estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	408.122	408.122	2.325.526	1.312.009	3.637.532
Transferências (a)	-	-	-	-	(74.153)	(74.153)
Adições (a)	-	24.735	24.735	191.316	42.451	233.767
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	13.862	13.862	2.823	120.363	123.186
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	446.719	446.719	2.519.665	1.400.667	3.920.332
Transferências (d)	-	-	-	426.889	(61.421)	365.468
Adições (b)	-	41.950	41.950	41.859	117.227	159.085
Variação no valor justo das propriedades (c)	-	50.396	50.396	594.684	(111.246)	483.439
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	539.066	539.066	3.583.096	1.345.227	4.928.324

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2022.

(b) As adições do exercício foram realizadas, substancialmente, nas expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet e desenvolvimento do Faria Lima Shops.

(c) A Companhia apresenta uma valorização de seus ativos no montante de R\$483.439 no exercício de 2023, esse montante subtraído as obrigações com permutas financeiras, cessão de usufruto e realização de valor justo pela transferência de ativos totalizam R\$108.755 gerando um ganho líquido de valor justo no resultado no exercício de R\$374.684 (R\$111.943 em 2022).

(d) No exercício de 2023 a Companhia transferiu saldos de ativos imobiliários entre as rubricas de imóveis a comercializar e propriedades para investimento perfazendo a melhor estimativa para utilização desses ativos. Dentre os projetos transferidos ao custo histórico destacamos as unidades imobiliárias do Village, Bosque Cidade Jardim, Fasano Residence, Usina SP e Real Park.

Abaixo demonstramos a ABL (Área Bruta Locável) dos empreendimentos em operação da Companhia:

	12-2023	12-2022
ABL - (m ²) (na participação)	123.007	93.927
ABL Vaga - (m ²) (na participação)	8.299	5.299

Em 2023 e 2022, os ativos da Companhia possuem taxa média de ocupação superiores a 95%.

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.

	12-2023 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)	3.913.075	4.055.853	142.778	3.776.181 (136.894)

(a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 12-2023 - Consolidado" não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo ou avaliadas pelo método de comparativo de valor de mercado.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Intangível (Consolidado)

Movimentação 2023 - Consolidado						
Descrição	Saldos em 2022	Adições	Baixas	Transferências	Amortização	Saldos em 2023
Ágio na aquisição de Investimentos						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	-	358
Usina São Paulo	647	1.000	-	-	-	1.647
Intangível						
Marcas e Patentes	32.165	-	(4.796)	-	(194)	27.175
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	-	18.120
Software	34.142	15.836	-	-	(7.964)	42.014
Outros	4.926	-	(2.021)	-	-	2.905
	128.138	16.836	(6.817)	-	(8.158)	129.999
Movimentação 2022 - Consolidado						
Descrição	Saldos em 2021	Adições	Baixas	Transferências	Amortização	Saldos em 2022
Ágio na aquisição de Investimentos						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	-	358
Usina São Paulo	647	-	-	-	-	647
Intangível						
Marcas e Patentes	32.219	-	-	-	(54)	32.165
Pontos Comerciais	16.641	2.000	-	-	(521)	18.120
Software	21.577	16.858	(3)	(11)	(4.279)	34.142
Outros	4.972	-	-	-	(46)	4.926
	114.194	18.858	(3)	(11)	(4.900)	128.138

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

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

11. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
				(Reapresentado)
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes (a)	-	-	74.567	78.226
Impostos e contribuições a recuperar	28.601	15.167	86.568	44.077
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	6.111	126
Despesas com comissões de vendas a apropriar	-	4.552	4.880	22.158
Fundo de promoção de Shoppings (e)	-	-	29.922	19.024
Adiantamento a fornecedores (d)	1.081	635	64.490	39.638
Depósitos judiciais	4.199	4.148	19.304	18.122
Rateio de despesas administrativas	72.830	24.801	-	-
Operação de Swap (b)	-	-	10.465	5.902
Repasses a receber de parceiros em empreendimentos (f)	-	-	18.132	5.994
Outros créditos diversos (c)	492	552	44.548	61.204
Total	107.203	49.855	358.987	294.471
Circulante	103.004	45.707	272.338	246.820
Não circulante	4.199	4.148	86.649	47.651

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

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

(b) vide detalhes da transação na Nota 12.2.d).

(c) O saldo corresponde, substancialmente, a créditos a receber pela transação com a C-fly no montante de R\$43.001 e prêmios de seguros a apropriar, fees da marca Fasano, mútuo com Lojistas, adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros e recebíveis de natureza imobiliária.

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

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

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

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	127.941	125.371	478.232	444.947
Debêntures (Nota 12.2)	1.569.367	1.571.667	2.786.436	2.616.563
	1.697.308	1.697.038	3.264.668	3.061.510
Circulante	131.547	108.502	265.073	135.298
Não circulante	1.565.761	1.588.536	2.999.595	2.926.212

12.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Capital de Giro	CDI	1,93% - 2,22% (a)	127.940	125.371	336.516	290.339
BNDES - Aeroporto	IPCA	8,95%	-	-	82.236	89.156
BNDES - Aeroporto	IPCA	5,49%	-	-	60.802	65.894
BNDES - Aeroporto	IPCA	1,79%	-	-	684	740
Saldo			127.940	125.371	480.239	446.129
Custo com empréstimos a amortizar			-	-	(2.007)	(1.182)
Saldo líquido (Nota 23)			127.940	125.371	478.232	444.947
Circulante			25.201	255	90.462	25.400
Principal e juros			25.201	255	91.555	26.119
(-) Custos			-	-	(1.093)	(719)
Não circulante			102.738	125.116	387.770	419.547
Principal e juros			102.738	125.116	388.683	420.009
(-) Custos			-	-	(913)	(462)

(a) A taxa média de juros da Controladora é de 1,93% e do Consolidado é de 2,22%.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
2023	-	255	-	26.119
2024	25.200	125.116	91.554	195.533
2025	102.739	-	273.084	125.776
a partir de 2026	-	-	115.600	98.701
Total bruto	127.939	125.371	480.238	446.129
Custo com empréstimos à amortizar	-	-	(2.007)	(1.182)
Saldo líquido	127.939	125.371	478.231	444.947

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

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

Controladora							
Modalidade	12-2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2023
Capital de giro e NP	125.371	-	18.522	-	(15.953)	-	127.940
	125.371	-	18.522	-	(15.953)	-	127.940
Consolidado							
Modalidade	12-2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2023
BNDES	155.790	-	19.069	(17.169)	(13.969)	-	143.721
Capital de giro	290.339	48.156	42.006	(2.500)	(41.483)	-	336.518
Custos a amortizar	(1.182)	-	-	-	-	(826)	(2.007)
	444.947	48.153	61.075	(19.669)	(55.452)	(825)	478.232

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

Modalidade	Vencimento	Garantias
BNDES - Aeroporto	15/05/2031	Hipoteca de 1º grau do imóvel + direito sobre recebíveis
Capital de giro	03/01/2025	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	03/01/2025	Direitos creditórios
Capital de giro	25/08/2025	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	01/06/2026	Cessão e alienação fiduciária

12.2 Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
1.ª emissão das controladas (d)	CDI	2,15%	-	-	261.328	261.704
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	CDI	1,90%	-	-	369.373	369.615
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	416.752	416.701
8.ª emissão das controladas (b)	CDI	-	120.583	120.795	120.583	120.795
10.ª emissão das controladas (e)	CDI	2,00%	100.155	100.226	100.155	100.226
11.ª emissão das controladas (f)	CDI	2,75%	256.546	257.495	256.546	257.495
12.ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	CDI	2,92%	125.138	125.233	125.138	125.233
12.ª emissão das controladas (g) - 2ª Serie	CDI	2,92%	150.166	150.280	150.166	150.280
12.ª emissão das controladas (g) - 3ª Serie	CDI	1,50%	100.099	100.170	100.099	100.170
12.ª emissão das controladas (g) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	98.676	98.839	98.676	98.839
12.ª emissão das controladas (g) - 5ª Serie	CDI	2,75%	150.164	150.277	150.164	150.277
12.ª emissão das controladas (g) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	130.246	130.458	130.246	130.458
13.ª emissão das controladas (h) - 1ª Serie	CDI	2,25%	351.100	351.255	351.102	350.764
1.ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (i)	CDI	2,25%	-	-	201.686	-
Saldo			1.582.873	1.585.028	2.832.014	2.632.557
(-) Custos com emissão de debêntures	-	-	(13.507)	(13.361)	(45.578)	(15.994)
Saldo líquido (Nota 23)			1.569.366	1.571.667	2.786.436	2.616.563
Circulante			106.345	108.247	174.611	109.898
Principal e juros			108.975	110.731	211.573	112.435
(-) Custos			(2.630)	(2.484)	(6.458)	(2.537)
(-) Ajuste <i>debt modification</i>			-	-	(30.504)	-
Não circulante			1.463.021	1.463.420	2.611.825	2.506.665
Principal e juros			1.473.898	1.474.297	2.620.441	2.520.122
(-) Custos			(10.877)	(10.877)	(14.884)	(19.884)
(-) Ajuste <i>debt modification</i>			-	-	6.268	6.427

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

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

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

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

- Redução do *spread* da ordem de 0,25% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R\$130.000 num prazo estimado de 30 meses;
- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e
- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão;
- Alongamento no prazo de carência da parcela do principal, que passa a ocorrer em janeiro de 2025;
- Alteração da remuneração das Debêntures referenciadas em IPCA, que passam a ser 6,90% ao ano, sem alterações nas Debêntures referenciadas em CDI.
- Inclusão de covenants financeiros que serão apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras de sua controladora JHSF Participações S.A.

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis e recebíveis de aluguel de lojistas do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e respectivas expansões. No 2º trimestre de 2023, foi aprovado através do 6º aditamento a retirada da obrigação do registro CVM da JHSF Malls S.A.

- (b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, conversíveis em ações, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures") no valor de R\$120.000, com vencimento em 10/12/2029 e com remuneração a 100% do CDI.
- (c) Em 17 de abril de 2020 a Companhia concluiu a 9ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, para colocação privada, no valor de R\$300.000, com remuneração anual equivalente a CDI+1,55% com prazo total de até 6 anos.
- (d) Em 09 de março de 2021 a JHSF Real Parque S.A. concluiu a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, para colocação privada no montante de R\$260.000, sendo (i) R\$160.000 correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R\$100.000 às Debêntures da Segunda Série. Sobre as Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% do CDI acrescidos de sobretaxa equivalente a 2,15% e sobre as Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 9,4639% a.a. Para a 2ª série, a Companhia contratou operação de Swap para reajustar a remuneração para CDI + 2,15% a.a.

A operação tem como garantias reais a alienação fiduciária do Imóvel Lastro, alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Real Parque S.A. e cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da emissora decorrentes da exploração comercial do Imóvel Lastro. A Companhia é a fiadora presta fiança em favor da JHSF Real Parque S.A. As práticas contábeis aplicáveis à operação de Swap estão demonstradas a seguir:

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

- (e) Em 25 de Junho de 2021, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia fidejussória no valor total de R\$100.000, com vencimento em 25/06/2023 e remuneração de CDI + 1,45% a.a.

Em 26 de junho de 2023, a Companhia concluiu a repactuação programada das Debêntures para postergar a data de vencimento de 36 meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2024 e alteração da taxa de remuneração para CDI + 2,00% a.a.

As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada no máximo 18 vezes.

- (f) Em 15 de fevereiro de 2022, a Companhia concluiu a captação da 11ª Emissão de Debêntures Simples, em série única, em distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 476), no montante de R\$250.000, com remuneração anual equivalente a CDI+2,75%, pelo prazo total de 5 anos.
- (g) Em 30 de junho de 2022 foi concluída a captação da 12ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em seis séries, para colocação privada.

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

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

- (h) Em 22 de dezembro de 2022 foi concluída a captação de 13ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em série única, no montante de R\$350.000, pelo prazo total de 5 anos e carência de 3 anos de amortização do principal.
- (i) Em 30 de novembro de 2023 a Companhia concluiu a 1ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R\$150.000 e R\$50.000, pelo prazo total de dois anos com vencimento em 02 de maio de 2025 e 3 anos com vencimento em 23 de novembro de 2026, respectivamente.

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
2023	-	110.731	-	112.435
2024	108.975	-	211.573	97.500
2025	111.111	109.223	472.900	288.711
a partir de 2026	1.362.787	1.365.074	2.147.539	2.133.911
Total bruto	1.582.873	1.585.028	2.832.012	2.632.557
Custo com debêntures a amortizar	(13.507)	(13.361)	(21.344)	(22.421)
Ajuste <i>debt modification</i>	-	-	(24.232)	6.427
Total líquido	1.569.366	1.571.667	2.786.436	2.616.563

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

Controladora

Modalidade	12-2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste <i>debt modification</i>	12-2023
Debêntures	1.585.028	-	223.941	-	(226.096)	-	-	1.582.873
Custos a amortizar	(13.361)	(284)	-	-	-	138	-	(13.507)
	1.571.667	(284)	223.941	-	(226.096)	138	-	1.569.366

Consolidado

Modalidade	12-2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste <i>debt modification</i>	12-2023
Debêntures	2.632.557	200.000	358.795	-	(359.336)	-	-	2.832.016
Custos a amortizar	(15.994)	(30.997)	-	-	-	1.983	(570)	(45.578)
	2.616.563	169.003	358.795	-	(359.336)	1.983	(570)	2.786.436

Covenants

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de *covenants* financeiros e não financeiros de acordo com as regras contratuais. Para o período findo em 31 de dezembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas. A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

	Malls 12ª Emissão de controladora e 2ª Emissão de controlada (a)	Real Parque 1ª Emissão de controlada	JHSF Participações 10ª Emissão de controladora	JHSF Participações 11ª e 13ª Emissão de controladora	JHSF Participações 12ª Emissão de controladora e 2ª Emissão de controlada (a)
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	644.299	644.299	644.299	644.299	644.299
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.264.668)	(3.264.668)	(3.264.668)	(3.264.668)	(3.264.668)
Arrendamentos financeiros	(16.108)	-	-	-	(16.108)
Contas a receber performado - 12 meses	-	538.179	-	538.179	538.179
Dívida mandatoriamente conversível	120.583	120.583	-	120.583	120.583
Dívida Líquida (b)	(2.515.894)	(1.961.607)	(2.620.369)	(1.961.607)	(1.977.715)
Dívida inferior a R\$3.200.000	(3.200.000)	-	-	-	-
Patrimônio Líquido		5.162.943	5.162.943	5.162.943	5.162.943
Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido		0,38	0,51	0,38	0,38
Indicadores contratuais	Dívida Líquida inferior ao saldo de R\$3.200.000	Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6	Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6	Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6	Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

- (a) Em 30 de junho de 2023 os índices de covenants da 2ª e 10ª emissão de controlada e 12ª emissão da controladora foram renegociados e excluídas a relação Ebtida/Patrimônio inferior a 3. Os índices apresentados no quadro refletem a renegociação e estão adimplentes em 31 de dezembro de 2023.
- (b) A Dívida Líquida segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato, por esse motivo diferem entre si.

13. Contas a pagar comerciais e cessão de usufruto

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Fornecedores (Nota 23) (a)	1.259	2.724	217.059	140.900
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 23) (b)	106.648	93.778	106.648	93.778
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (c) (Nota 23)	-	-	200.710	169.818
Total	107.907	96.502	524.417	404.496
Circulante	1.259	2.724	231.521	153.903
Não circulante	106.648	93.778	292.896	250.593

- (a) O aumento do saldo é atribuído ao número crescente de projetos da Companhia, os quais destacamos as expansões do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Aeroporto, Village, Fasano Residence e Casas para locação.
- (b) Em 2021 a Companhia assumiu o compromisso por permuta de terreno de 2.445 m² e que integrará o Shops Faria Lima (empreendimento em desenvolvimento). A negociação prevê a troca de terreno por distribuição dos fluxos de caixa operacionais gerados pelo Shopping no percentual de 25,38% e pela Torre comercial em 14,46%. O saldo é atualizado a valor justo, seguindo a mesma metodologia de fluxo de caixa descontado apresentado na Nota 9.
- (c) Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto da fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, pela qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do NOI (Net Operating Income) do Catarina Fashion Outlet por trinta anos e contrato de opção de compra da respectiva fração ideal. A operação tem como garantia a própria fração ideal e o valor da operação é de R\$ 112.213. A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	<u>Passivo financeiro</u>
Total em 31 de dezembro de 2021	165.002
Atualização de cessão de usufruto	4.816
Total em 31 de dezembro de 2022	169.818
Atualização de cessão de usufruto	30.892
Total em 31 de dezembro de 2023	200.710
Circulante	14.462
Não circulante	186.248

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

<u>Ano</u>	<u>12-2023</u>	<u>12-2022</u>
2023	-	13.003
2024	14.462	13.224
2025	14.689	13.424
2026	14.894	13.565
2027	15.050	13.707
Após 2027	141.615	102.895
Total	200.710	169.818

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022 (Reapresentado)	12-2023	12-2022 (Reapresentado)
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	4.182	3.437	152.887	166.221
Impostos e contribuições diferidos (Nota 16)	-	-	125.893	58.686
Arrendamentos (Nota 23) (a)	-	-	133.956	230.639
Provisão de custo de obra a incorrer	-	-	68.765	37.946
Provisão para passivo a descoberto em controlada	57.678	39.507	-	-
Fundo de reserva de aluguéis	-	-	5.167	4.877
Direito de resgate de pontos – Plano de milhas JHSF	-	-	7.320	4.595
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	8.546	7.348
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	93.527	125.923
Outras contas a pagar	3.400	4.623	40.940	42.519
Total de Débitos diversos	65.260	47.567	637.001	678.754
Circulante	7.582	8.054	247.197	202.451
Não circulante	57.678	39.513	389.804	476.303
Adiantamento de clientes (b)	-	-	241.284	160.998
Circulante	-	-	241.284	160.998
Não circulante	-	-	-	-

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

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

(c) Em junho de 2022 a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5,7 milhões de m² no Município de Bragança Paulista. O preço de aquisição da participação é de R\$ 177.000 dos quais a Companhia já desembolsou R\$51.077 e o restante será desembolsado ao longo dos próximos 4 a 5 anos.

15. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Créditos com controladas (+)	222.245	182.151	-	-
Débitos com controladas (-)	(542.443)	(508.608)	-	-
Créditos e débitos líquidos com controladas (=)	(320.198)	(326.457)	-	-
Dividendos a receber de controladas (+)	15.801	15.801	-	-
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)	-	-	70.113	29.308
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)	-	-	(6.845)	(7.211)
Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)	-	-	63.268	22.097
Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)	(304.397)	(310.656)	63.268	22.097
Total de créditos com partes relacionadas	238.046	197.952	70.113	29.308
Circulante	15.801	15.801	-	-
Não circulante	222.245	182.151	70.113	29.308
Total de débitos com partes relacionadas	542.443	508.608	6.845	7.211
Circulante	542.443	508.608	3.396	3.687
Não circulante	-	-	3.449	3.524

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

		Controladora	
		12-2023	12-2022
Crédito com partes relacionadas			
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	(b)	-	1.888
JHSF Incorporações Ltda.	(b)	18.156	7.294
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	(b)	38.325	80.170
Cidade Jardim Shops S.A.	(b)	2.113	18.156
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto S.A.	(b)	37.837	7.749
Hotel Marco Internacional S.A.	(b)	4.661	7.593
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	(b)	19.933	3.621
Aveiro Incorporações Ltda.	(b) / (c)	12.078	29.411
JHSF Real Parque S.A.	(b)	109	-
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	(b)	-	7.033
JHSF Empreendimentos Village 1 Ltda.	(b)	3.913	-
Milano Administradora de Bens Ltda.	(b)	7.057	4.713
JHSF Empreendimentos Village 1 Ltda.	(b)	4.661	-
Outros	(b)	73.402	14.523
Total		222.245	182.151

		Controladora	
		12-2023	12-2022
Débitos com partes relacionadas			
JHSF Malls S.A.	(a)	27.902	150.760
Canárias Administradora de Bens Ltda.	(b) / (c)	224.032	176.541
JHSF Engenharia S.A.	(b) / (c)	89.060	91.622
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(b) / (c)	34.238	33.025
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(b)	26.685	25.461
Shopping Ponta Negra S.A.	(b)	28.757	18.317
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	(b)	2.469	-
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(b)	8.028	-
Cajueiros Real Estates Venture Ltda.	(b)	24.770	-
Santa Helena S.A.	(b)	8.216	-
JHSF Incorporações Ltda.	(b)	28.679	-
Outros	(b)	39.607	12.882
Total		542.443	508.608

(b) correspondente à conta corrente entre a Controladora e a JHSF Malls S.A., os recursos transferidos correspondem substancialmente às liberações de debêntures mencionadas na Nota 12.2 e repasse de serviços compartilhados os quais foram transferidos por método de rateio.

(c) Saldo correspondente a transações entre as demais subsidiárias da Companhia.

Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui o montante de R\$90.215 (R\$ 100.374 em 2022) de recebíveis financeiros junto aos acionistas e membros do conselho de administração e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias e serviços, os relacionamos a seguir:

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação	Saldo devedor em 31.12.2023	Detalhes da Operação
18/11/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	12.000	14.518	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por juros fixo de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em janeiro de 2027.
30/12/2019	Canárias Administradora de bens Ltda.	Wilmar Silva Rodriguez	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	2.315	999	Venda de unidade imobiliária localizada no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC + 4% até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 4%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2024.
29/04/2019	Milano Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.800	4.436	Venda de Unidade Imobiliária de Empreendimento localizado no município de São Paulo. O saldo é atualizado pelo IPCA + 6,5%, com vencimento da última parcela em fevereiro de 2024.
06/04/2016	Canárias Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	1.799	745	Venda de Unidade Imobiliária, contrato em minuta data base de correção para dez/2018, saldo atualizado pelo IGPM, com vencimento da última parcela em setembro de 2024.
30/12/2018	JHSF Engenharia Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.270	4.790	Venda de Unidade Imobiliária, contrato em minuta data base de correção para dez/2018, saldo atualizado pelo IGPM, com vencimento da última parcela em setembro de 2027.
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda	José Auriemo Neto	Acionista Controlador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.817	16.927	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4,5%, vencendo a última parcela em setembro de 2024.
30/06/2022	Polônia Incorporações Ltda	Thiago Alonso de Oliveira	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	8.078	7.130	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates com correção pelo IPCA + parcela vinculada à matrícula.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	20.502	14.809	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.857	4.954	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Renato Ferreira Barbosa e Mara Boaventura Dias	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.670	4.763	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/06/2023	JHSF Engenharia Ltda	Vinicius Ruffo Rodrigues Pereira	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.315	3.740	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
29/06/2023	JHSF Engenharia Ltda	João Alves Meira Neto	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.131	3.540	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em julho de 2028.
02/09/2022	Santa Helena Participações S.A.	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.068	3.795	Venda de unidade imobiliária de Empreendimento localizado no município de Bragança. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2029.
30/12/2022	Santa Helena Participações S.A.	R5 Administração de Bens e Participações Ltda	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de unidade imobiliária.	4.186	3.283	Venda de unidade imobiliária de Empreendimento localizado no município de Bragança. O saldo é corrigido pelo IPCA + 5%, vencendo a última parcela em fevereiro de 2026.
31/03/2021	Canárias Administradora de bens Ltda.	Rogério Lacerda (Casa Amarela)	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.350	186	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz - Aditivo assinado no 2o semestre de 2023 referente aumento de área.

Total

101.758 90.215

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui o montante de R\$23.320 (R\$ 21.322 em 31 de dezembro de 2022) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

As vendas mencionadas acima para acionistas, membros do conselho de administração, administradores e familiares representam menos de 5% do total das receitas líquidas do período.

Dividendos a pagar

	<u>Dividendos</u>
Em 31 de dezembro de 2021	108.992
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2021 pago (caixa) (DFC)	(108.992)
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022	146.986
Pagamento de dividendo mínimo obrigatório antecipado do exercício de 2022	(32.499)
Em 31 de dezembro de 2022	114.487
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022 pago (caixa) (DFC)	(97.500)
Dividendo intermediário à débito da conta de Lucros retidos (DMPL)	437.500
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2023	107.477
Abatimento dos dividendos mínimos do dividendo intermediário	(107.477)
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(204.486)
Em 31 de dezembro de 2023	250.001

Em 31 de dezembro a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito das contas de lucros retidos de exercícios anteriores no montante de R\$250.001, os quais serão pagos em parcelas mensais de R\$20.833 com o último vencimento para 28 de novembro de 2024. O valor declarado será imputado ao dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2023.

Em 14 de abril de 2023, 10 de julho de 2023 e 21 de dezembro de 2023, a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de lucros retidos de exercícios anteriores, no montante de R\$80.514, R\$90.000 e R\$250.000, respectivamente. O pagamento ocorreu em seis parcelas nos meses de abril, maio e junho, julho, agosto e setembro de 2023. O pagamento da última destinação ocorrerá em 12 parcelas com a primeira vencendo em 09 de janeiro de 2024 e a última em 09 de dezembro de 2024.

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

Os dividendos totais foram pagos em 4 parcelas, sendo: (i) R\$32.500 pagos em 26 de dezembro de 2022, (ii) R\$32.500 pagos em 26 de janeiro de 2023, (iii) R\$32.500 pagos em 27 de fevereiro de 2023 e (iv) R\$32.500 em 27 de março de 2023.

Remuneração dos administradores

	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
12-2023					
Número de Membros	5	7	3	3	18
Salário / Pró-labore / Remuneração	6.980	6.180	459	408	14.027
Bonificação	11.030	7.723	-	-	18.753
Benefícios Diretos e Indiretos	274	99	-	-	373
Remuneração Total	18.284	14.002	459	408	33.153
	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
12-2022					
Número de Membros	5	8	3	3	19
Salário / Pró-labore / Remuneração	5.661	4.709	459	399	11.229
Bonificação	11.359	-	-	-	11.359
Benefícios Diretos e Indiretos	233	94	-	-	327
Remuneração Total	17.253	4.803	459	399	22.915

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

16. Impostos e contribuições correntes e diferidos**16.1. 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	12-2023			12-2022		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Bases tributárias						
Depreciação fiscal	-	(60.290)	(60.290)	-	(93.125)	(93.125)
Atividade imobiliária	-	(141.744)	(141.744)	-	(43.595)	(43.595)
PECLD	-	(604)	(604)	-	(608)	(608)
Prejuízo fiscal	6.111	-	6.111	32.450	-	32.450
Valor justo PPI's	-	(795.615)	(795.615)	-	(656.998)	(656.998)
Outros impostos	-	(5.104)	(5.104)	126	(1.666)	(1.540)
Total	6.111	(1.003.357)	(997.246)	32.576	(795.991)	(763.415)
Circulante (Nota 14)	-	(125.893)	(125.893)	-	(58.686)	(94.624)
Não circulante	6.111	(877.464)	(871.353)	32.576	(737.305)	(704.729)

Em 31 de dezembro de 2023, o prejuízo fiscal na Controladora é de R\$744.218 (R\$744.218 em 2022), no consolidado é de R\$1.221.032 (R\$1.221.032 em 2022). Para determinadas subsidiárias foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos ativos com base na expectativa de geração de resultado tributável no montante de R\$6.111 (R\$32.450 em 2022).

16.2. Reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	468.906	646.989	715.959	717.430
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(159.428)	(219.976)	(243.426)	(243.926)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(14.783)	(21.745)	23.829	169.294
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	157.838	237.008	1.503	902
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(16.373)	(4.713)	(218.094)	(73.730)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(14.002)	(35.044)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(16.373)	(4.713)	(204.092)	(38.686)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(16.373)	(4.713)	(218.094)	(73.730)

- (a) O saldo consolidado corresponde, substancialmente a diferença de alíquota dos projetos de incorporação imobiliária que são tributados pelo lucro presumido ou pelo Regime Especial de Tributação ("RET").

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

17. 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.

Provável	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	7.000	-	7.000	16.832	77	3.774	20.683
Provisão (reversão) em 2022 (Nota 21)	(2.290)	8.417	6.127	1.634	8.421	2.503	12.558
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4.710	8.417	13.127	18.466	8.498	6.276	33.241
Provisão (reversão) em 2023 (Nota 21)	-	-	-	-	11.213	8.987	20.200
Saldos em 31 de dezembro de 2023	4.710	8.417	13.127	18.466	19.711	15.263	53.441

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
		(a)	(b)	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	26.439	24.387	196.408	247.234
Provisão / (reversão) 2023	72	65.863	25.555	91.489
Saldos em 31 de dezembro de 2023	26.511	90.250	221.963	338.723

- (a) O aumento na movimentação consolidada corresponde, substancialmente ao auto de infração lavrado com o intuito de exigir ITBI do Shopping Cidade Jardim após cisão parcial com a controladora (JHSF Participações S.A.) e posterior incorporação. Em período subsequente a Companhia recebeu posição favorável a impugnação apresentada.
- (b) O aumento na movimentação consolidada corresponde, substancialmente a tutela cautelar antecedente movida pelas empresas integrantes do segmento de varejo, visando a sustar o andamento de execuções e despejos manejados contra tais empresas, a fim de preparar a propositura de recuperação judicial.

18. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$1.865.950, representado por 679.328.541 (679.328.541 em dezembro de 2022) ações ordinárias nominativas. A seguir demonstramos as emissões do exercício de 2022:

Data da Reunião do Conselho de Administração	Aumento de Capital	Quantidade de ações ordinárias emitidas	Objeto
04/01/2021	R\$ 5.767	1.413.712	Atender ao exercício do Plano de Opção de Compra de Ações

Capital autorizado

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

Ações em tesouraria

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui o total de 1.408.026 (2.915.869 em 31 de dezembro de 2022) (Nota 24) ações em tesouraria e desembolsou o montante de R\$ 10.200 (DMPL) para recompra das ações no exercício de 2023.

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

O novo programa de recompra tem limite de 28.000.000 de ações ordinárias, que representam, para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, para posterior alienação ou, ainda, para o exercício de opções, com vigência até 17 de fevereiro de 2023.

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.

18.1. Destinação do resultado

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 for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo da reserva de lucros a realizar está demonstrado como segue:

	<u>12-2023</u>
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.168.201
Varição do valor justo	374.684
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(127.393)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	<u>247.291</u>
Reserva de lucros a realizar	<u>1.415.492</u>

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.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

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% sobre o lucro líquido, 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 e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos:

	<u>12-2023</u>
Lucro do exercício	452.533
Constituição da reserva legal	(22.627)
(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	429.906
Dividendos mínimos obrigatórios	(107.477)
Parcela do Lucro não realizado no exercício	(247.291)
Lucro à disposição da assembleia	75.138

Proposta de Orçamento de Capital – Retenção de Lucros - Artigo 196 da Lei nº 6.404/76

O plano de negócios da Companhia considera, para o exercício de 2023, investimentos e aplicações de capital no valor de R\$75.138 para atender ao projeto de crescimento dos negócios que prevê a conclusão das expansões do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e hangares do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, conclusão das obras em andamento do Complexo Fazenda Boa Vista e início das obras dos empreendimentos Real Park, Fazenda Santa Helena, Reserva Cidade Jardim e Shops Faria Lima.

Desta forma, propõe-se a retenção de parcela do lucro líquido do exercício de 2023 no montante de R\$75.138.

19. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	<u>12-2023</u>	<u>12-2022</u>
Receita com venda de imóveis	766.699	1.225.833
Receita com shoppings centers e locações comerciais	428.420	390.079
Receita com hotéis e restaurantes	411.299	368.415
Receita com operações aeroportuárias	119.461	96.861
Receita bruta operacional	1.725.879	2.081.188
(-) Impostos sobre a receita	(124.743)	(137.865)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(7.661)	(7.283)
Receita líquida operacional	1.593.474	1.936.040

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Custos e despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
		(Representado)		(Representado)
Despesas por função				
Custos	-	-	(651.259)	(773.932)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(17.686)	(36.210)	(350.575)	(336.210)
	(17.686)	(36.210)	(1.001.834)	(1.110.142)
Despesas por natureza				
Pessoal (b)	(46.772)	(47.707)	(295.338)	(284.582)
Serviços de terceiros	(5.979)	(7.840)	(71.673)	(56.082)
Depreciações e amortizações	(3.776)	(3.540)	(29.402)	(30.263)
Consultoria	-	-	-	(15.932)
Ocupação	(5.139)	(3.912)	(37.196)	(32.894)
Promoções e eventos	(1.045)	(964)	(93.769)	(83.512)
Custo das unidades vendidas	(2.907)	(4.829)	(38.125)	(38.829)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(182.306)	(352.566)
Custo dos serviços prestados	-	-	(189.626)	(176.040)
Custo de hospedagem	-	-	(18.553)	(16.104)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(16.147)	(16.930)
Comissões	-	-	(20.830)	(10.783)
Despesas lojas vagas	-	-	(13.885)	-
Assistência jurídica	-	-	(1.031)	-
	(65.619)	(68.791)	(1.007.881)	(1.114.516)
Serviços compartilhados (a)	47.933	32.581	6.046	4.374
	(17.686)	(36.210)	(1.001.834)	(1.110.142)

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

21. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	1.260	1.260	(16.745)	(10.463)
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(2.090)	(3.031)	(2.090)	(3.031)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 16)	-	2.290	(20.200)	(3.426)
Indenizações a funcionários	-	-	(5.383)	-
Depreciações e amortizações	-	-	(22.678)	(20.399)
Outras despesas e receitas operacionais (a)	(9,980)	19,497	17,207	4,560
	(10,810)	20,016	(49,889)	(32,758)

- (a) Saldo de 2022 corresponde a receita com operadora de cartão de crédito responsável pelo programa de Membership da Companhia no montante de R\$20.000. O saldo de 2023 possui naturezas diversas como fees e royalties da marca Fasano.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Receitas financeiras				
Atualização Monetária	1.016	12.622	18.840	15.740
Juros de carteira de clientes	-	-	37.652	52.973
Outras receitas financeiras	3	9.122	14.684	21.373
Varição de cotas de fundo de investimento imobiliário	54.684	52.948	41.571	61.377
	55.703	74.692	112.747	151.463
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(80.186)	(119.746)	(263.012)	(253.183)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(145)	(900)	(2.909)	(22.976)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(3.714)	(3.514)
Varição cambial passiva	(106)	(166)	(11.842)	(7.181)
Descontos concedidos	(5)	(7)	(4.163)	(2.573)
Encargos financeiros sobre leasing	-	-	(8.477)	(25.052)
Outras despesas financeiras	(384)	(1.635)	(23.528)	(27.289)
	(80.826)	(122.454)	(317.645)	(341.768)
Resultado financeiro líquido	(25.123)	(47.762)	(204.898)	(190.305)

23. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros para atender às suas necessidades operacionais e reduzir a exposição a riscos de crédito de taxas de juros e de moeda. Segue abaixo a categoria dos principais instrumentos financeiros

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2023			31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	12.196	-	12.196	97.650	-	97.650
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	289.530	-	289.530	640.604	-	640.604
Contas a receber (Nota 5)	-	8.798	8.798	-	4.664	4.664
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	238.046	238.046	-	197.952	197.952
Total dos instrumentos ativos	301.726	246.844	548.570	738.254	202.616	940.870
Passivos						
Fornecedores (Nota 13)	-	1.259	1.259	-	2.724	2.724
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	-	127.940	127.940	-	125.371	125.371
Debêntures (Nota 12.2)	-	1.569.367	1.569.367	-	1.571.667	1.571.667
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	-	542.443	542.443	-	508.608	508.608
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 13)	-	106.648	106.648	-	93.778	93.778
Total dos instrumentos passivos	-	2.347.657	2.347.657	-	2.302.148	2.302.148

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2023			31 de dezembro de 2022 (Representado)		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	265.567	-	265.567	227.379	-	227.379
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	326.174	-	326.174	656.655	-	656.655
Contas a receber (Nota 5)	-	1.232.675	1.232.675	-	1.270.923	1.270.923
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	70.113	70.113	-	29.308	29.308
Total dos instrumentos ativos	591.741	1.302.788	1.894.529	884.034	1.300.231	2.184.265
Passivos						
Fornecedores (Nota 13)	-	217.059	217.059	-	140.900	140.900
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	-	478.232	478.232	-	444.947	444.947
Debêntures (Nota 12.2)	-	2.786.436	2.786.436	-	2.616.563	2.616.563
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	106.648	106.648	-	93.778	93.778
Cessão de Usufruto (Nota 13)	-	200.710	200.710	-	169.818	169.818
Arrendamentos (Nota 14)	-	133.956	133.956	-	230.639	230.639
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	-	6.845	6.845	-	7.211	7.211
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	-	93.527	93.527	-	125.923	125.923
Total dos instrumentos passivos	-	4.023.413	4.023.413	-	3.829.779	3.829.779

23.1. Gerenciamento de riscosMetodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

A 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 do valor contábil, conforme demonstrado:

	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
Ativos			
Propriedades para investimento (Nota 9)	4.928.324	4.928.324	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	265.567	265.567	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	325.707	325.707	2
Títulos e valores mobiliários - ações (Nota 4)	467	467	1
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	1.232.675	1.064.642	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	70.113	70.113	3
Passivos			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 12.1)	478.232	413.041	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 12.2)	2.786.436	2.406.602	2
Cessão de Usufruto (Nota 13)	200.710	173.350	3
Arrendamentos (Nota 14)	133.956	115.696	3
Fornecedores (Nota 13)	217.059	187.470	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	6.845	6.845	3
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	93.527	80.778	3
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	106.648	92.110	3

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 passivos a flutuações nas taxas de juros que são monitorados pela Companhia.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores aos quais a Companhia estava exposta, foram definidos cinco cenários diferentes com base em projeções divulgadas por instituições financeiras. Foram obtidas as projeções para tais indexadores e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2023, 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:

Exposição patrimonial	Exposição		12-2023 US\$	12-2023 R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				Cenários de queda			
	Cenário Provável	Índice					25%		50%		-25%		-50%	
							Resultado	Resultado	Resultado	Resultado	Resultado	Resultado		
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	8,89%	98,5% do CDI	-	165,880	180,625	14,745	11,11%	18,155	13,33%	21,786	6,67%	10,893	4,44%	7,262
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	4,90	Dólar	20,344	96,687	99,687	-	6,13	24,922	7,35	48,844	3,68	(24,922)	2,45	(48,844)
Contas a receber em R\$ (Nota 5)	3,61%	INCC	-	1,044,008	1,081,743	37,736	4,52%	47,170	5,42%	56,604	2,71%	28,302	1,81%	18,868
Contas a receber - Aluguis em R\$	2,98%	IGP-M	-	53,777	55,370	1,593	3,70%	1,991	4,44%	2,390	2,22%	1,195	1,48%	797
Empréstimos e financiamentos (Nota 12,1)	8,89%	CDI	-	336,616	366,426	(28,910)	11,11%	(37,387)	13,33%	(44,864)	6,67%	(22,432)	4,44%	(14,955)
Empréstimos e financiamentos (Nota 12,1)	3,57%	IPCA	-	143,721	148,849	(5,128)	4,46%	(6,410)	5,35%	(7,692)	2,68%	(3,846)	1,78%	(2,564)
Debêntures (Nota 12,2)	8,89%	CDI	-	2,186,340	2,380,662	(194,322)	11,11%	(242,902)	13,33%	(291,482)	6,67%	(145,741)	4,44%	(97,161)
Debêntures (Nota 12,2)	3,57%	IPCA	-	645,674	668,711	(23,037)	4,46%	(28,798)	5,35%	(34,555)	2,68%	(17,276)	1,78%	(11,518)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	3,57%	IPCA	-	106,648	110,463	(3,805)	4,46%	(4,756)	5,35%	(5,708)	2,68%	(2,854)	1,78%	(1,903)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	3,57%	IPCA	-	93,527	96,864	(3,337)	4,46%	(4,171)	5,35%	(5,005)	2,68%	(2,503)	1,78%	(1,668)
						<u>(205,465)</u>		<u>(232,184)</u>		<u>(258,682)</u>		<u>(179,185)</u>		<u>(152,686)</u>

Risco de liquidez

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 operacional.

	Saldo Contábil	Fluxo de caixa não descontado					Total
		2023	2024	2025	2026	2027 em diante	
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 12.1)	478.232	(62.862)	(157.316)	(65.567)	(94.893)	(97.594)	(478.232)
Debêntures bruto (Nota 12.2)	2.786.436	(37.368)	(188.510)	(195.413)	(225.413)	(2.139.732)	(2.786.436)
Cessão de Usufruto (Nota 13)	200.710	(2.873)	(14.391)	(14.729)	(11.758)	(141.009)	(184.760)
Fornecedores (Nota 13)	217.059	(217.059)	-	-	-	-	(217.059)
Arrendamentos (Nota 14)	133.956	(16.301)	(24.881)	(23.511)	(23.955)	(45.308)	(133.956)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	93.527	(22.200)	(19.174)	(16.560)	(14.303)	(21.290)	(93.527)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	106.648	(4.848)	(4.187)	(3.616)	(3.123)	(90.874)	(106.648)
Fluxo de caixa líquido	4.016.568	(363.511)	(408.459)	(319.396)	(373.445)	(2.535.807)	(4.000.618)

24. Resultado básico e diluído por ação

	Ações emitidas		Ações em tesouraria	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
Saldo em 31 de dezembro de 2022	679.328.541		2.915.869	
Emissão / venda de ações / Exercício de opção	-		(1.507.843)	
Recompra de ações	-		-	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	679.328.541		1.408.026	

	Controladora		Consolidado	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Lucro do período	452.533	642.276	497.865	643.700
Média ponderada de ações	677.903.761	686.224.353	677.903.761	686.224.353
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	2.271.992	3.890.992	2.271.992	3.890.992
Média ponderada das ações diluidoras	680.494.605	690.115.345	680.494.605	690.115.345
Lucro básico por ação	0,6675	0,9360	0,7344	0,9380
Lucro diluído por ação	0,6653	0,9307	0,7320	0,9327

(a) A média ponderada da quantidade de ações considera o efeito da média ponderada das mudanças nas ações em tesouraria durante o exercício.

25. Compromissos – Arrendamentos operacionais

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

Ano	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2023	12-2022	12-2023	12-2022
2023	-	74.335	-	29.994
2024	79.752	71.298	23.947	28.657
2025	73.812	70.965	23.604	26.001
2026	53.487	68.990	23.413	24.881
2027	41.120	38.771	23.004	24.001
A partir de 2028	57.582	7.116	182.949	167.653
	305.753	331.475	276.917	301.187

27. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem 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. Os seguros possuem vigência média de um ano.

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	890.799
Responsabilidade Civil	133.257
Riscos Nomeados	2.796.590
Garantia	229.886
D&O	185.853
Aeronáutico	864.888
Veículos	5.340
Riscos Diversos - Equipamentos	1.167
Riscos Diversos - Obras de Arte	1.604
Total em R\$ (Mil)	5.109.384

28. 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 2023, foram aprovadas dezenove 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 através do método de Black & Scholes ao prazo de vigência dos direitos. Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações contábeis estão demonstrados a seguir:

Programa	11ª Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	18ª Outorga	19ª Outorga	Total
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,3	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	1.085.728	22.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(2.011.724)	(657.500)	(215.247)	-	16.867.959
Saldo de plano de opção de ações	-	-	-	675.000	550.062	82.136	657.500	645.741	1.085.728	3.696.167
Preço de exercício atualizado em 31.12.2023	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.12.2023	5,57	5,57	5,57	5,57	5,57	5,57	5,57	5,57	5,57	
Apropriação da despesa (Nota 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.090	2.090
Opções com efeito diluidor na data base	-	-	-	675.000	550.062	82.136	-	645.185	-	1.952.383

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

	12-2023	Movimentação	12-2022
Outorgadas	22.684.109	-	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(16.867.959)	665.167	(17.533.126)
Saldo de plano de opção de ações	3.696.167	665.167	3.031.000

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

29. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

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

	Consolidado	
	12-2023	12-2022
		(Reapresentado)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	659.781	456.316
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	337.921	219.786
Receita contratada de imóveis vendidos	1.891.067	1.465.217
Receita de imóveis vendidos apropriada	1.231.286	1.008.901
Receita de imóveis vendidos a apropriar (c)	659.781	456.316
Custo incorrido das unidades vendidas	725.604	454.297
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	337.921	219.786
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	1.063.525	674.083
Custo incorrido das unidades em estoque	475.574	314.135
Custo orçado das unidades estoque a incorrer	1.469.908	1.267.765
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	1.945.482	1.581.900

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

30. Eventos subsequentes

Em 05 de Janeiro de 2024 a JHSF Participações S.A. ("Companhia"), comunica aos seus acionistas que a partir do dia 12 de janeiro de 2024, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG Pactual") passará a ser a instituição financeira depositária das ações escriturais de emissão da companhia.

Em 26 de dezembro de 2023 a Companhia anunciou mudança na administração. Thiago Alonso de Oliveira, atual Diretor Presidente e Diretor Financeiro, passou a atuar como CEO da JHSF UK. Thiago permanece como membro do Conselho de Administração da JHSF Participações. O Conselho de Administração elegeu Augusto Martins, atual CEO da JHSF Capital, para suceder ao Thiago, dando sequência aos planos de negócios da Companhia. Augusto assumiu a função de Diretor Presidente (CEO) e Diretor Financeiro da JHSF Participações a partir de fevereiro de 2024.

Em 07 de fevereiro de 2024 a Companhia informou que seu Conselho de Administração aprovou a continuidade do programa de recompra de ações da Companhia, com vigência até 7 de fevereiro de 2025, no limite de 28.000.000 de ações ordinárias, representando 9,54% do total de ações da Companhia em circulação no mercado.

As ações que vierem a ser adquiridas, serão mantidas em tesouraria para posterior cancelamento, alienação ou, ainda, para o exercício de opções de ações, com a finalidade de maximizar a geração de valor para todos os acionistas.

Declaração dos Diretores sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e relatório do auditor independente

Os Diretores da JHSF Participações S.A., declaram nos termos do art. 27 da Instrução CVM nº80 e nos termos do inciso V da resolução CVM nº 5, que:

(i) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 25 de março de 2024 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 25 de março de 2024

Augusto Martins Júnior - Diretor Presidente e Diretor Financeiro

Wilmar Silva Rodriguez - Diretor Vice-Presidente

João Alves Meira Neto - Diretor jurídico

Karine Monteiro de Oliveira - Diretora de Gente e Gestão

Mara Boaventura Dias - Diretora de Relações com Investidores

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

1. PARECER GERAL

O Comitê de Auditoria Estatutário (“CAE”) da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e estatutárias, conforme previsto no Regimento Interno do próprio Comitê e em atendimento ao disposto no inciso VIII do artigo 27 da Resolução CVM 80/22, procedeu ao exame das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do Relatório Anual da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação de opinião pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., com ênfase referente à reapresentação das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021, para refletir o aprimoramento de alguns procedimentos contábeis referentes a certas vendas do segmento de incorporação imobiliária, reconhecimento de determinadas obrigações tributárias e ajustes em saldos de estoque do segmento de varejo, e com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinam que os referidos documentos refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JHSF Participações S.A. e suas controladas e recomenda a aprovação das Demonstrações Financeiras pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

2. RESUMO DAS ATIVIDADES EM 2023

Durante o exercício de 2023, foram realizadas 12 reuniões ordinárias e 4 reuniões extraordinárias até data de aprovação das demonstrações contábeis de 2023. O CAE concentrou suas atividades do primeiro bimestre de 2023 em assuntos relacionados ao encerramento das Demonstrações Contábeis de 2022, que foram divulgadas em 16/03/2023.

Nos meses seguintes dedicamos especial atenção aos seguintes temas, considerando sua relevância para o negócio e o contexto da Companhia:

- a. Acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações contábeis, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS);

JHSF

- b. Revisões das Informações Trimestrais de 2023 e das Demonstrações Contábeis de 31/12/2022 em reuniões conjuntas com o Conselho Fiscal;
- c. Reuniões com o Conselho Fiscal para apresentação do progresso dos trabalhos de auditoria interna e de gestão de riscos e controles internos;
- d. Discussão da carta de recomendações para melhoria dos controles internos emitida pelos auditores independentes e plano de ação para a sua implantação, assim como o *follow up* periódico da correção ou eliminação dos problemas reportados;
- e. Discussão com a administração e os responsáveis pelas funções de auditoria interna e gestão de riscos e controles internos sobre a importância desses órgãos como terceira e segunda linha de defesa respectivamente;
- f. Revisão, aprovação e supervisão do plano de anual e quadrienal de trabalho da Auditoria Interna;
- g. Discussão dos trabalhos e relatórios da auditoria Interna, incluindo as recomendações de controles internos e os planos de implantação;
- h. Revisão trimestral dos trabalhos realizados pela gerência de Riscos e Controles Internos e comunicação de nossas recomendações para sua aprovação pelo Conselho de Administração
- i. Discussões com a administração sobre a necessidade de melhorias nos controles internos e gestão de riscos principalmente no referente a tecnologia de informação;
- j. Acompanhamento das questões referentes à LGPD e sustentabilidade;
- k. Discussão crítica das repostas ao questionário do Informe de Governança (Pratique ou Explique);
- l. Acompanhamento das atividades de compliance;
- m. Monitoramento das provisões e contingências judiciais;
- n. Reporte de eventos comunicados ao Canal de Denúncias;
- o. Discussão sobre a independência, acompanhamento da atuação dos auditores independentes e avaliação do cumprimento dos planos e entregas para a sua continuidade;
- p. Monitoramento das ações tomadas pela administração vinculadas a fatos relevantes e seu eventual impacto nas demonstrações contábeis;
- q. Acompanhamento da implantação de sistema Auditoria Interna, Gestão de Riscos e Controles Internos
- r. Revisão de relatórios dos avaliadores independentes sobre as propriedades para investimentos e a determinação de valor justo de ativos, assim como o laudo de avaliação de outros ativos relevantes que suportam o teste de impairment;
- s. Análise de transações com partes relacionadas;
- t. Reuniões com o Diretor Presidente, que acumulou durante o período as funções de Diretor Financeiro sobre as operações, e com o Diretor Jurídico sobre provisões e contingências;
- u. Reuniões com os diretores ou executivos responsáveis pelas diferentes áreas de negócio para acompanhamento, dos aspectos contábeis, tributários e de controles internos.

JHSF

3. RECOMENDAÇÕES À ADMINISTRAÇÃO

Foram reportados mensalmente os assuntos relevantes tratados em nossas reuniões e nosso posicionamento como órgão de assessoramento os assuntos relacionados ao monitoramento das atividades contábeis, da Auditoria Interna, de Controles Internos, de Gestão de Riscos, das transações com partes relacionadas e das discussões com os Auditores Independentes. Tendo o CAE recomendado que a Diretoria Executiva mantenha o processo de aprimoramento contínuo: (i) do encerramento das demonstrações contábeis anuais e da realização dos Ajustes recomendados pelos Auditores Independentes (ii) da comunicação das demonstrações financeira trimestrais e anuais aos órgãos de governança com pelo menos sete dias de antecedência, (iii) da implantação das recomendações dos auditores internos e independentes e da gerencia de riscos e controles internos para aprimorar o ambiente de gestão de riscos e controles internos da Companhia; e (iv) da melhoria dos controles internos da área de tecnologia e da prevenção de ataques cibernéticos.

São Paulo, 25 de março de 2024.

Oswaldo Roberto Nieto
Coordenador

Jorge Sawaya Júnior
Membro

Norton dos Santos Freire
Membro

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da JHSF Participações S.A., em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o relatório da administração, as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S datado de 25 de março de 2024, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Ainda, o Conselho Fiscal, em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou a proposta da administração relativa à destinação de resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 nos seguintes valores: (i) R\$ 22.627 mil, representando 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado para reserva legal; (ii) R\$ 107.477 mil, representando 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, destinados a título de dividendo mínimo obrigatório, descontado o valor destinado a reserva legal, sendo que o valor integral já foi declarado e pago antecipadamente; (iii) R\$ 247.291 mil de saldo destinados à reserva de lucros a realizar; e (iv) R\$ 75.138 mil destinados ao orçamento de capital proposto pela Companhia. Com base nos exames efetuados, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que o- referido- documento- está em condições de ser- - apreciado- pela assembleia geral ordinária dos acionistas.

São Paulo, 25 de março de 2024.

Ademir José Scarpin

Ariovaldo dos Santos

Héctor José Alfonso