



**JHSF**



DIVULGAÇÃO  
DE RESULTADOS

**2022**



# Destques 2022

variações vs 2021

Receita Bruta  
Consolidada  
R\$ 2.047,2 mi

Resultado Bruto  
Consolidado  
R\$ 1.134,7 mi

Ebitda Ajustado  
Consolidado  
R\$ 916,4 mi

Dividendos  
Declarados  
R\$ 238,9 mi

Vendas  
Incorporação  
R\$ 1.532,4 mi

Vendas  
Shoppings  
+27,8%

SSR  
+20,4%

Revpar  
Hospitalidade  
+45,0%

Couvert Vendidos  
Gastronomia  
+31,5%

Movimentos  
Aeroporto  
+91,2%

Litros Abastecidos  
Aeroporto  
+213,7%

**JHSF**

A JHSF Participações S.A. (JHSF3) apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2022 (4T22) e o consolidado do ano. Todas as informações a seguir, relativas ao 4T22 e 2022, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$), com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária e as normas contábeis vigentes. Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nesse *release* não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam nas Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP). Todas as informações neste *release* foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando arredondamentos que podem divergir imaterialmente nos cálculos. As margens apresentadas foram calculadas sobre a Receita Líquida, exceto quando indicado de outra forma. Todas as siglas aqui utilizadas constam do Glossário, apresentado na última página deste *release*.



A **JHSF** é uma empresa líder no setor de alta renda, com atividades em desenvolvimento e administração de projetos multiuso únicos, inovadores e com alta percepção de valor por parte dos clientes, nos setores de **(i)** Incorporação, **(ii)** Shoppings, Varejo e Digital, **(iii)** Hospitalidade e Gastronomia, e **(iv)** Aeroporto Executivo Internacional.

O ano de 2022 foi de realizações para a Companhia em todos os seus segmentos.

No segmento de **Incorporação**, as vendas contratadas consolidadas do ano atingiram o patamar de **R\$ 1.532,4 milhões**, praticamente em linha com as vendas do ano anterior, onde foi alcançado o recorde histórico de vendas. Além disso, houve lançamento de **novos projetos** e **novas fases** de projetos já lançados, assim como a compra de terreno para desenvolvimento futuro do projeto **Fazenda Santa Helena**.

Em **Shoppings, Varejo+Digital**, deu-se continuidade as obras das expansões do **Shopping Cidade Jardim** – com inauguração realizada em 16 de março – e do **Catarina Fashion Outlet**. Foram iniciadas também as obras dos novos projetos **Boa Vista Village Mall** e **Shops Faria Lima**.

Em **Hospitalidade e Gastronomia** as operações mantiveram-se em constante crescimento ao longo de 2022, resultando na entrega de robustos indicadores operacionais e financeiros. Além disso, houve a abertura do **Restaurante Fasano New York** no 1T22, localizado na Park Avenue, e a inauguração do **Emporio Fasano** no 3T22.

<sup>1</sup>Aviso: A Administração faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre suas intenções, estimativas ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia. As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes.

## Comentários da Administração

No **Aeroporto**, foram concluídas as obras da **Segunda Expansão de Capacidade**, adicionando **3** novos hangares. Com a capacidade atual de **8** hangares praticamente tomada, foi iniciada a construção de **4** novos hangares e uma *taxiway*, pista de apoio paralela à pista principal. Em meados de 2022, o Aeroporto teve recorde de movimentações e foi o local da realização do “**Catarina Aviation Show**”. O evento, que foi realizado pela primeira vez no Brasil, contou com a presença de grandes fabricantes, empresas e parceiros da aviação executiva, com lançamentos mundiais de jatos executivos, helicópteros e carros de alto padrão.

Em relação à **Estrutura de Capital**, foram concluídas operações estruturadas no mercado de capitais, que divididas entre Debêntures e CRIs, totalizaram **R\$ 1,35 bilhão**, aproximadamente. Parte dessa captação foi utilizada para o refinanciamento e alongamento do passivo financeiro da Companhia.

Agradecemos ao time da **JHSF** pela constante **Motivação** em trazer **Qualidade e Excelência** em **Primeiro Lugar** e pelo **Propósito de Surpreender, Transformar, Inspirar e Realizar**, contribuindo para geração sustentável de valor da Companhia.



## Resultado Consolidado 4T22/2022

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>439,8</b>	<b>534,8</b>	<b>-17,8%</b>	<b>2.047,2</b>	<b>2.166,2</b>	<b>-5,5%</b>
Impostos sobre a Receita	(34,4)	(51,5)	-33,2%	(145,1)	(158,8)	-8,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>405,4</b>	<b>483,3</b>	<b>-16,1%</b>	<b>1.902,1</b>	<b>2.007,4</b>	<b>-5,2%</b>
CPSV	(200,4)	(166,4)	20,5%	(767,4)	(613,5)	25,1%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>205,0</b>	<b>316,9</b>	<b>-35,3%</b>	<b>1.134,7</b>	<b>1.394,0</b>	<b>-18,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>50,6%</b>	<b>65,6%</b>	<b>-15,0 p.p.</b>	<b>59,7%</b>	<b>69,4%</b>	<b>-9,8 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(106,9)</b>	<b>(85,6)</b>	<b>24,9%</b>	<b>(354,3)</b>	<b>(306,7)</b>	<b>15,5%</b>
Despesas com Vendas	(22,1)	(17,0)	29,8%	(71,3)	(50,3)	41,9%
Despesas Administrativas	(72,4)	(60,4)	20,0%	(264,9)	(208,5)	27,1%
Outros Resultados Operacionais	(12,4)	(8,2)	50,6%	(18,1)	(48,0)	-62,3%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>75,6</b>	<b>12,5</b>	<b>506,6%</b>	<b>111,9</b>	<b>26,2</b>	<b>326,5%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>173,6</b>	<b>243,7</b>	<b>-28,8%</b>	<b>892,3</b>	<b>1.113,5</b>	<b>-19,9%</b>
Depreciação e Amortização	19,0	14,5	31,2%	60,5	57,2	5,8%
<b>EBITDA</b>	<b>192,6</b>	<b>258,2</b>	<b>-25,4%</b>	<b>952,8</b>	<b>1.170,7</b>	<b>-18,6%</b>
PPI	(75,6)	(12,5)	506,6%	(111,9)	(26,2)	326,5%
Eventos não recorrentes (ajustes)	16,6	18,5	-10,3%	75,5	70,9	6,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>133,7</b>	<b>264,3</b>	<b>-49,4%</b>	<b>916,4</b>	<b>1.215,3</b>	<b>-24,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>33,0%</b>	<b>54,7%</b>	<b>-21,7 p.p.</b>	<b>48,2%</b>	<b>60,5%</b>	<b>-12,4 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(69,7)	(28,0)	148,8%	(179,5)	(117,7)	52,4%
Imposto de Renda e CSLL	(18,8)	38,8	-148,4%	(80,7)	(14,5)	454,9%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>85,2</b>	<b>254,6</b>	<b>-66,5%</b>	<b>632,1</b>	<b>981,2</b>	<b>-35,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>21,0%</b>	<b>52,7%</b>	<b>-31,7 p.p.</b>	<b>33,2%</b>	<b>48,9%</b>	<b>-15,6 p.p.</b>

## Resultado Por Segmento 4T22

4T22	Incorporação	Shoppings	Varejo + Digital	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>197,8</b>	<b>62,8</b>	<b>42,0</b>	<b>108,1</b>	<b>29,1</b>	-	<b>439,8</b>
Impostos sobre a Receita	(6,4)	(8,7)	(11,1)	(5,7)	(2,4)	-	(34,4)
<b>Receita Líquida</b>	<b>191,3</b>	<b>54,1</b>	<b>30,9</b>	<b>102,4</b>	<b>26,7</b>	-	<b>405,4</b>
CPSV	(76,2)	(13,9)	(15,8)	(75,7)	(18,8)	-	(200,4)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>115,1</b>	<b>40,3</b>	<b>15,0</b>	<b>26,7</b>	<b>7,9</b>	-	<b>205,0</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>60,2%</b>	<b>74,4%</b>	<b>48,7%</b>	<b>26,1%</b>	<b>29,6%</b>	-	<b>50,6%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(22,7)</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(30,0)</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(21,2)</b>	<b>(106,9)</b>
Despesas com Vendas	(12,7)	(0,7)	(6,4)	(0,2)	(0,3)	(1,7)	(22,1)
Despesas Administrativas	(7,0)	(10,5)	(22,8)	(11,0)	(3,1)	(18,1)	(72,4)
Outros Resultados Operacionais	(3,1)	(3,9)	(0,8)	(1,3)	(1,9)	(1,4)	(12,4)
<b>Apreciação das PPIs</b>	-	<b>75,6</b>	-	-	-	-	<b>75,6</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>92,4</b>	<b>100,7</b>	<b>(15,0)</b>	<b>14,1</b>	<b>2,6</b>	<b>(21,2)</b>	<b>173,6</b>
Depreciação e Amortização	3,2	1,0	3,3	5,9	4,3	1,3	19,0
<b>EBITDA</b>	<b>95,6</b>	<b>101,7</b>	<b>(11,7)</b>	<b>19,9</b>	<b>6,9</b>	<b>(19,9)</b>	<b>192,6</b>
PPI	-	(75,6)	-	-	-	-	(75,6)
Eventos não recorrentes (ajustes)	2,0	6,2	0,8	2,0	1,1	4,5	16,6
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>97,6</b>	<b>32,4</b>	<b>(10,9)</b>	<b>22,0</b>	<b>8,0</b>	<b>(15,4)</b>	<b>133,7</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>51,0%</b>	<b>59,9%</b>	<b>-35,3%</b>	<b>21,5%</b>	<b>29,8%</b>	-	<b>33,0%</b>
Resultado Financeiro Líquido							(69,7)
Imposto de Renda e CSLL							(18,8)
<b>Resultado Líquido</b>							<b>85,2</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>							<b>21,0%</b>

## Resultado Por Segmento 2022

2022	Incorporação	Shoppings	Varejo + Digital	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.192,0</b>	<b>232,2</b>	<b>157,9</b>	<b>368,4</b>	<b>96,7</b>	-	<b>2.047,2</b>
Impostos sobre a Receita	(43,9)	(28,8)	(42,8)	(21,8)	(7,7)	-	(145,1)
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.148,1</b>	<b>203,3</b>	<b>115,1</b>	<b>346,6</b>	<b>89,0</b>	-	<b>1.902,1</b>
CPSV	(335,6)	(56,8)	(54,9)	(256,7)	(63,4)	-	(767,4)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>812,5</b>	<b>146,5</b>	<b>60,2</b>	<b>89,9</b>	<b>25,6</b>	-	<b>1.134,7</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>70,8%</i>	<i>72,0%</i>	<i>52,3%</i>	<i>25,9%</i>	<i>28,8%</i>	-	<i>59,7%</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(86,1)</b>	<b>(45,7)</b>	<b>(84,0)</b>	<b>(45,1)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(74,5)</b>	<b>(354,3)</b>
Despesas com Vendas	(40,8)	(3,6)	(19,5)	(1,0)	(0,7)	(5,7)	(71,3)
Despesas Administrativas	(33,5)	(36,1)	(78,9)	(39,4)	(12,4)	(64,6)	(264,9)
Outros Resultados Operacionais	(11,8)	(6,0)	14,4	(4,8)	(5,7)	(4,2)	(18,1)
<b>Apreciação das PPIs</b>	-	<b>111,9</b>	-	-	-	-	<b>111,9</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>726,3</b>	<b>212,7</b>	<b>(23,8)</b>	<b>44,8</b>	<b>6,8</b>	<b>(74,5)</b>	<b>892,3</b>
Depreciação e Amortização	4,0	4,1	12,5	20,3	14,8	4,9	60,5
<b>EBITDA</b>	<b>730,3</b>	<b>216,8</b>	<b>(11,3)</b>	<b>65,0</b>	<b>21,6</b>	<b>(69,6)</b>	<b>952,8</b>
PPI	-	(111,9)	-	-	-	-	(111,9)
Eventos não recorrentes (ajustes)	18,3	16,7	0,5	12,1	4,7	23,3	75,5
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>748,5</b>	<b>121,5</b>	<b>(10,7)</b>	<b>77,1</b>	<b>26,3</b>	<b>(46,4)</b>	<b>916,4</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>65,2%</i>	<i>59,8%</i>	<i>-9,3%</i>	<i>22,2%</i>	<i>29,5%</i>	-	<i>48,2%</i>
Resultado Financeiro Líquido							(179,5)
Imposto de Renda e CSLL							(80,7)
<b>Resultado Líquido</b>							<b>632,1</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>							<i>33,2%</i>

## Resultado Incorporação 4T22/2022

O resultado desse segmento é obtido por meio das vendas dos projetos lançados, que são desenvolvidos em terrenos já pagos que a Companhia mantém em seu *landbank*, sem a existência de permutas. O *landbank* da Companhia é atualmente composto por VGV potencial de cerca de **R\$ 41 bilhões**, considerando as estimativas na presente data.

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação		
	4T22	4T21	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>197,8</b>	<b>319,2</b>	<b>-38,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(6,4)	(17,5)	-63,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>191,3</b>	<b>301,6</b>	<b>-36,6%</b>
CPSV	(76,2)	(71,6)	6,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>115,1</b>	<b>230,0</b>	<b>-50,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>60,2%</b>	<b>76,3%</b>	<b>-16,1 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(22,7)</b>	<b>(17,6)</b>	<b>29,1%</b>
Despesas com Vendas	(12,7)	(10,0)	27,2%
Despesas Administrativas	(7,0)	(7,0)	-0,2%
Outros Resultados Operacionais	(3,1)	(0,6)	391,5%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>92,4</b>	<b>212,4</b>	<b>-56,5%</b>
Depreciação e Amortização	3,2	0,6	485,6%
<b>EBITDA</b>	<b>95,6</b>	<b>213,0</b>	<b>-55,1%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	2,0	2,7	-26,1%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>97,6</b>	<b>215,7</b>	<b>-54,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>51,0%</b>	<b>71,5%</b>	<b>-20,5 p.p.</b>

Incorporação		
2022	2021	Var %
<b>1.192,0</b>	<b>1.559,9</b>	<b>-23,6%</b>
(43,9)	(66,8)	-34,3%
<b>1.148,1</b>	<b>1.493,1</b>	<b>-23,1%</b>
(335,6)	(332,4)	1,0%
<b>812,5</b>	<b>1.160,7</b>	<b>-30,0%</b>
<b>70,8%</b>	<b>77,7%</b>	<b>-7,0 p.p.</b>
<b>(86,1)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>19,2%</b>
(40,8)	(31,6)	29,3%
(33,5)	(36,6)	-8,4%
(11,8)	(4,1)	190,1%
<b>726,3</b>	<b>1.088,4</b>	<b>-33,3%</b>
4,0	2,0	103,6%
<b>730,3</b>	<b>1.090,4</b>	<b>-33,0%</b>
18,3	14,2	28,8%
<b>748,5</b>	<b>1.104,5</b>	<b>-32,2%</b>
<b>65,2%</b>	<b>74,0%</b>	<b>-8,8 p.p.</b>

Resultado (R\$ milhões)	Casas de locação		
	4T22	4T21	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>4,8</b>	<b>2,7</b>	<b>82,1%</b>
Impostos sobre a Receita	(0,1)	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>4,7</b>	<b>2,7</b>	<b>77,3%</b>
CPSV	(0,0)	-	-
<b>Resultado Bruto</b>	<b>4,7</b>	<b>2,7</b>	<b>75,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>99,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,8 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>31,0%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>4,6</b>	<b>2,6</b>	<b>76,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>98,3%</b>	<b>98,8%</b>	<b>-0,5 p.p.</b>

Casas de locação		
2022	2021	Var %
<b>12,2</b>	<b>3,6</b>	<b>238,9%</b>
(0,3)	-	-
<b>12,0</b>	<b>3,6</b>	<b>231,5%</b>
(0,1)	-	-
<b>11,8</b>	<b>3,6</b>	<b>227,9%</b>
<b>98,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,1 p.p.</b>
<b>(0,2)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>150,5%</b>
<b>11,6</b>	<b>3,5</b>	<b>229,3%</b>
<b>96,8%</b>	<b>97,4%</b>	<b>-0,6 p.p.</b>

## Resultado Shoppings, Varejo+Digital 4T22

O resultado desse segmento é composto pelas receitas provenientes dos Shoppings do portfólio da Companhia e pela operação de Varejo+Digital que corresponde a distribuição de marcas nacionais e internacionais e as demais operações digitais.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + Digital			TOTAL		
	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var %	4T22	4T21	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>62,8</b>	<b>58,5</b>	<b>7,4%</b>	<b>42,0</b>	<b>45,6</b>	<b>-8,0%</b>	<b>104,8</b>	<b>104,2</b>	<b>0,6%</b>
Impostos sobre a Receita	(8,7)	(7,4)	17,0%	(11,1)	(13,0)	-14,8%	(19,8)	(20,5)	-3,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>54,1</b>	<b>51,1</b>	<b>5,9%</b>	<b>30,9</b>	<b>32,6</b>	<b>-5,3%</b>	<b>85,0</b>	<b>83,7</b>	<b>1,6%</b>
CPSV	(13,9)	(14,1)	-2,0%	(15,8)	(15,0)	5,7%	(29,7)	(29,1)	2,0%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>40,3</b>	<b>37,0</b>	<b>9,0%</b>	<b>15,0</b>	<b>17,6</b>	<b>-14,6%</b>	<b>55,3</b>	<b>54,6</b>	<b>1,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>74,4%</b>	<b>72,3%</b>	<b>2,1 p.p.</b>	<b>48,7%</b>	<b>54,0%</b>	<b>-5,3 p.p.</b>	<b>65,1%</b>	<b>65,2%</b>	<b>-0,1 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(12,1)</b>	<b>24,9%</b>	<b>(30,0)</b>	<b>(25,0)</b>	<b>20,2%</b>	<b>(45,1)</b>	<b>(37,1)</b>	<b>21,8%</b>
Despesas com Vendas	(0,7)	(1,2)	-38,8%	(6,4)	(4,2)	52,9%	(7,2)	(5,4)	32,5%
Despesas Administrativas	(10,5)	(9,3)	13,2%	(22,8)	(21,0)	8,6%	(33,3)	(30,2)	10,0%
Outros Resultados Operacionais	(3,9)	(1,6)	138,4%	(0,8)	0,2	-462,6%	(4,7)	(1,4)	231,9%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>75,6</b>	<b>12,5</b>	<b>506,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75,6</b>	<b>12,5</b>	<b>506,6%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>100,7</b>	<b>37,3</b>	<b>170,1%</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(7,3)</b>	<b>103,8%</b>	<b>85,7</b>	<b>29,9</b>	<b>186,4%</b>
Depreciação e Amortização	1,0	0,4	141,6%	3,3	2,9	14,0%	4,3	3,3	30,3%
<b>EBITDA</b>	<b>101,7</b>	<b>37,7</b>	<b>169,8%</b>	<b>(11,7)</b>	<b>(4,4)</b>	<b>162,6%</b>	<b>90,1</b>	<b>33,3</b>	<b>170,7%</b>
PPI	(75,6)	(12,5)	506,6%	-	-	-	(75,6)	(12,5)	506,6%
Eventos não recorrentes (ajustes)	6,2	7,1	-12,3%	0,8	0,7	18,6%	7,0	7,8	-9,7%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>32,4</b>	<b>32,4</b>	<b>0,1%</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>187,4%</b>	<b>21,5</b>	<b>28,6</b>	<b>-24,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>59,9%</b>	<b>63,4%</b>	<b>-3,5 p.p.</b>	<b>-35,3%</b>	<b>-11,6%</b>	<b>-23,6 p.p.</b>	<b>25,3%</b>	<b>34,2%</b>	<b>-8,8 p.p.</b>

## Resultado Shoppings, Varejo+Digital 2022

O resultado desse segmento é composto pelas receitas provenientes dos Shoppings do portfólio da Companhia e pela operação de Varejo+Digital que corresponde a distribuição de marcas nacionais e internacionais e as demais operações digitais.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + Digital			TOTAL		
	2022	2021	Var %	2022	2021	Var %	2022	2021	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>232,2</b>	<b>176,3</b>	<b>31,7%</b>	<b>157,9</b>	<b>127,1</b>	<b>24,2%</b>	<b>390,1</b>	<b>303,4</b>	<b>28,6%</b>
Impostos sobre a Receita	(28,8)	(21,4)	34,6%	(42,8)	(35,2)	21,6%	(71,7)	(56,7)	26,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>203,3</b>	<b>154,8</b>	<b>31,3%</b>	<b>115,1</b>	<b>91,9</b>	<b>25,2%</b>	<b>318,4</b>	<b>246,8</b>	<b>29,0%</b>
CPSV	(56,8)	(47,4)	19,9%	(54,9)	(43,0)	27,7%	(111,7)	(90,4)	23,6%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>146,5</b>	<b>107,4</b>	<b>36,3%</b>	<b>60,2</b>	<b>49,0</b>	<b>23,0%</b>	<b>206,7</b>	<b>156,4</b>	<b>32,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>72,0%</b>	<b>69,4%</b>	<b>2,7 p.p.</b>	<b>52,3%</b>	<b>53,3%</b>	<b>-0,9 p.p.</b>	<b>64,9%</b>	<b>63,4%</b>	<b>1,5 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(45,7)</b>	<b>(36,6)</b>	<b>24,9%</b>	<b>(84,0)</b>	<b>(66,3)</b>	<b>26,7%</b>	<b>(129,7)</b>	<b>(102,9)</b>	<b>26,1%</b>
Despesas com Vendas	(3,6)	(1,9)	92,5%	(19,5)	(11,9)	63,5%	(23,1)	(13,8)	67,4%
Despesas Administrativas	(36,1)	(25,9)	39,2%	(78,9)	(57,0)	38,5%	(115,0)	(82,9)	38,7%
Outros Resultados Operacionais	(6,0)	(8,8)	-31,5%	14,4	2,6	460,1%	8,4	(6,2)	-234,7%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>111,9</b>	<b>26,2</b>	<b>326,5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111,9</b>	<b>26,2</b>	<b>326,5%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>212,7</b>	<b>97,1</b>	<b>119,1%</b>	<b>(23,8)</b>	<b>(17,4)</b>	<b>37,0%</b>	<b>188,9</b>	<b>79,7</b>	<b>136,9%</b>
Depreciação e Amortização	4,1	0,2	2197,9%	12,5	9,9	27,1%	16,6	10,0	65,3%
<b>EBITDA</b>	<b>216,8</b>	<b>97,3</b>	<b>122,8%</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(7,5)</b>	<b>50,1%</b>	<b>205,5</b>	<b>89,8</b>	<b>128,9%</b>
PPI	(111,9)	(26,2)	326,5%	-	-	-	(111,9)	(26,2)	326,5%
Eventos não recorrentes (ajustes)	16,7	17,5	-4,4%	0,5	1,6	-67,3%	17,2	19,1	-9,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>121,5</b>	<b>88,5</b>	<b>37,3%</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>82,7%</b>	<b>110,8</b>	<b>82,6</b>	<b>34,1%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>59,8%</b>	<b>57,2%</b>	<b>2,6 p.p.</b>	<b>-9,3%</b>	<b>-6,4%</b>	<b>-2,9 p.p.</b>	<b>34,8%</b>	<b>33,5%</b>	<b>1,3 p.p.</b>

## Resultado Hospitalidade e Gastronomia 4T22/2022

O segmento de Hospitalidade e Gastronomia é composto por hotéis e restaurantes de propriedade da Companhia, ativos de propriedade do Fasano, além da administração de ativos de terceiros.

Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia			Hospitalidade e Gastronomia		
	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>108,1</b>	<b>94,6</b>	<b>14,3%</b>	<b>368,4</b>	<b>259,7</b>	<b>41,9%</b>
Impostos sobre a Receita	(5,7)	(12,1)	-52,8%	(21,8)	(31,6)	-30,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>102,4</b>	<b>82,5</b>	<b>24,2%</b>	<b>346,6</b>	<b>228,1</b>	<b>51,9%</b>
CPSV	(75,7)	(52,2)	45,0%	(256,7)	(160,1)	60,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>26,7</b>	<b>30,2</b>	<b>-11,7%</b>	<b>89,9</b>	<b>68,1</b>	<b>32,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>26,1%</b>	<b>36,7%</b>	<b>-10,6 p.p.</b>	<b>25,9%</b>	<b>29,8%</b>	<b>-3,9 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>9,2%</b>	<b>(45,1)</b>	<b>(45,1)</b>	<b>0,1%</b>
Despesas com Vendas	(0,2)	0,0	-	(1,0)	0,0	-
Despesas Administrativas	(11,0)	(10,1)	9,5%	(39,4)	(40,0)	-1,6%
Outros Resultados Operacionais	(1,3)	(1,5)	-8,8%	(4,8)	(5,1)	-5,9%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>14,1</b>	<b>18,7</b>	<b>-24,6%</b>	<b>44,8</b>	<b>23,0</b>	<b>94,9%</b>
Depreciação e Amortização	5,9	4,7	23,5%	20,3	18,5	9,8%
<b>EBITDA</b>	<b>19,9</b>	<b>23,4</b>	<b>-14,9%</b>	<b>65,0</b>	<b>41,4</b>	<b>57,0%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	2,0	0,6	264,8%	12,1	8,2	47,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>22,0</b>	<b>24,0</b>	<b>-8,4%</b>	<b>77,1</b>	<b>49,6</b>	<b>55,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>21,5%</b>	<b>29,1%</b>	<b>-7,6 p.p.</b>	<b>22,2%</b>	<b>21,7%</b>	<b>0,5 p.p.</b>

## Resultado Aeroporto Executivo 4T22/2022

O resultado desse segmento é obtido pelas atividades aeroportuárias e serviços relacionados a aviação executiva, desenvolvidos no São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, ativo da Companhia, inaugurado no final de 2019.

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto			Aeroporto		
	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>29,1</b>	<b>16,9</b>	<b>72,8%</b>	<b>96,7</b>	<b>43,1</b>	<b>124,2%</b>
Impostos sobre a Receita	(2,4)	(1,4)	77,7%	(7,7)	(3,7)	107,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>26,7</b>	<b>15,5</b>	<b>72,4%</b>	<b>89,0</b>	<b>39,4</b>	<b>125,7%</b>
CPSV	(18,8)	(13,4)	40,2%	(63,4)	(30,6)	107,0%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>7,9</b>	<b>2,1</b>	<b>279,6%</b>	<b>25,6</b>	<b>8,8</b>	<b>190,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>29,6%</b>	<b>13,4%</b>	<b>16,2 p.p.</b>	<b>28,8%</b>	<b>22,3%</b>	<b>6,4 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>37,5%</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(25,1)</b>	<b>-25,3%</b>
Despesas com Vendas	(0,3)	(0,1)	172,4%	(0,7)	(0,1)	511,9%
Despesas Administrativas	(3,1)	(2,5)	24,1%	(12,4)	(7,9)	57,0%
Outros Resultados Operacionais	(1,9)	(1,3)	50,9%	(5,7)	(17,2)	-66,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2,6</b>	<b>(1,8)</b>	<b>-248,4%</b>	<b>6,8</b>	<b>(16,3)</b>	<b>-141,7%</b>
Depreciação e Amortização	4,3	4,7	-8,9%	14,8	21,9	-32,4%
<b>EBITDA</b>	<b>6,9</b>	<b>3,0</b>	<b>134,0%</b>	<b>21,6</b>	<b>5,6</b>	<b>288,1%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	1,1	1,1	-3,9%	4,7	3,1	49,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>8,0</b>	<b>4,0</b>	<b>96,7%</b>	<b>26,3</b>	<b>8,7</b>	<b>202,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>29,8%</b>	<b>26,1%</b>	<b>3,7 p.p.</b>	<b>29,5%</b>	<b>22,0%</b>	<b>7,5 p.p.</b>

# Receita

Receita (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>439,8</b>	<b>534,8</b>	<b>-17,8%</b>	<b>2.047,2</b>	<b>2.166,2</b>	<b>-5,5%</b>
Incorporação	197,8	319,2	-38,0%	1.192,0	1.559,9	-23,6%
Shoppings e Varejo+Digital	104,8	104,2	0,6%	390,1	303,4	28,6%
Hospitalidade e Gastronomia	108,1	94,6	14,3%	368,4	259,7	41,9%
Aeroporto	29,1	16,9	72,8%	96,7	43,1	124,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>405,4</b>	<b>483,3</b>	<b>-16,1%</b>	<b>1.902,1</b>	<b>2.007,4</b>	<b>-5,2%</b>
Incorporação	191,3	301,6	-36,6%	1.148,1	1.493,1	-23,1%
Shoppings e Varejo+Digital	85,0	83,7	1,6%	318,4	246,8	29,0%
Hospitalidade e Gastronomia	102,4	82,5	24,2%	346,6	228,1	51,9%
Aeroporto	26,7	15,5	72,4%	89,0	39,4	125,7%

A **Receita Bruta** e a **Receita Líquida** do 4T22 e do ano de 2022, são demonstradas no quadro acima.

Em **Incorporação**, a variação da Receita, tanto do trimestre quanto do ano, é explicada pela **(i)** diferença do mix de produtos vendidos, dado que ao longo de 2022 foram vendidos mais produtos imobiliários - com receita reconhecida de acordo com o “PoC” (Percentage of Completion) - quando comparado ao mix de produtos de 2021, que concentrou maior nível de vendas de lotes (com receita 100% reconhecida no ato da venda); e **(ii)** pelo baixo nível de reconhecimento contábil da Receita das vendas das fases recém lançadas do **Boa Vista Village** e do lançamento **Reserva Cidade Jardim**. Na página **31**, é demonstrado o histórico da composição do mix de vendas e os impactos causados no reconhecimento da Receita.

O saldo da Receita a Performar, decorrente do método de contabilização “PoC”, é de **R\$ 578,3 milhões** e será reconhecido nos próximos períodos de acordo com a evolução das obras dos projetos.

# Receita

Em **Shoppings, Varejo+Digital**, houve crescimento da Receita nas comparações trimestral e anual. Destaca-se o desempenho operacional consolidado do ano, demonstrado pelo crescimento de **27,8%** das vendas dos lojistas em relação a 2021. As vendas de **Varejo+Digital** também evoluíram positivamente, apresentando aumento de **22,5%** em relação ao ano anterior, contribuindo para a Receita do segmento.

Vale destacar o crescimento da **Receita** na comparação trimestral, leva em conta o forte desempenho dos **Shoppings** ocorrido no 4T21.

No segmento de **Hospitalidade e Gastronomia**, o crescimento da Receita é explicado pela evolução das operações dos hotéis e restaurantes. Em **Hospitalidade**, na comparação com o ano de 2021, ressalta-se o aumento de **45,0%** do Revpar (receita por quarto disponível no período) e **25,5%** da Diária Média. Em **Gastronomia**, o número de Couverts vendidos superou em **31,5%** o realizado no ano anterior e o Couvert Médio, cresceu **22,6%** em relação ao mesmo período.

O aprimoramento da Receita do **Aeroporto**, deve-se ao seu processo de maturação com a evolução das atividades aeroportuárias. Em 2022, o crescimento dos movimentos foi de **91,2%** e os litros abastecidos cresceram **213,7%**, em relação ao ano de 2021.



## Custo dos Produtos e Serviços Vendidos

CSPV (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>CSPV</b>	<b>(200,4)</b>	<b>(166,4)</b>	<b>20,5%</b>	<b>(767,4)</b>	<b>(613,5)</b>	<b>25,1%</b>
Incorporação	(76,2)	(71,6)	6,4%	(335,6)	(332,4)	1,0%
Shoppings e Varejo+Digital	(29,7)	(29,1)	2,0%	(111,7)	(90,4)	23,6%
Hospitalidade e Gastronomia	(75,7)	(52,2)	45,0%	(256,7)	(160,1)	60,4%
Aeroporto	(18,8)	(13,4)	40,2%	(63,4)	(30,6)	107,0%

Em **Incorporação**, o crescimento dos Custos é reflexo do maior nível de reconhecimento contábil dos custos incorridos dos projetos imobiliários construídos, principalmente, as **Sport Houses** e **Country Houses** na **Fazenda Boa Vista**, assim como as primeiras fases lançadas no **Boa Vista Village** e o **Fasano Cidade Jardim** que estão em fase avançada de suas obras.

Na página **32** é possível visualizar a evolução das obras ao final do 4T22 dos projetos, de acordo com a metodologia do "PoC".

Em **Shoppings, Varejo+Digital**, o aumento dos Custos deve-se ao fortalecimento das operações dos Shoppings e principalmente, pelo crescimento dos "custos de mercadoria vendida", dado a evolução das vendas do **Varejo**. Ainda assim, em 2022, o crescimento dos Custos é inferior ao aumento da Receita Líquida consolidada do segmento.

Os Custos do segmento de **Hospitalidade e Gastronomia** cresceram por conta do maior ritmo das operações já existentes e pelo incremento de novas operações (Trancoso e New York), assim como a abertura do Emporio Fasano.

No **Aeroporto**, os Custos cresceram de acordo com a evolução das atividades aeroportuárias, sendo parte significativa do custo variável desse segmento a compra de combustível para a revenda.

## Resultado Bruto

Resultado Bruto (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Resultado Bruto</b>	<b>205,0</b>	<b>316,9</b>	<b>-35,3%</b>	<b>1.134,7</b>	<b>1.394,0</b>	<b>-18,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>50,6%</b>	<b>65,6%</b>	<b>-15,0 p.p.</b>	<b>59,7%</b>	<b>69,4%</b>	<b>-9,8 p.p.</b>
Incorporação	115,1	230,0	-50,0%	812,5	1.160,7	-30,0%
Margem (% da Receita Líquida)	60,2%	76,3%	-16,1 p.p.	70,8%	77,7%	-7,0 p.p.
Shoppings e Varejo+Digital	55,3	54,6	1,4%	206,7	156,4	32,2%
Margem (% da Receita Líquida)	65,1%	65,2%	-0,1 p.p.	64,9%	63,4%	1,5 p.p.
Hospitalidade e Gastronomia	26,7	30,2	-11,7%	89,9	68,1	32,0%
Margem (% da Receita Líquida)	26,1%	36,7%	-10,6 p.p.	25,9%	29,8%	-3,9 p.p.
Aeroporto	7,9	2,1	279,6%	25,6	8,8	190,7%
Margem (% da Receita Líquida)	29,6%	13,4%	16,2 p.p.	28,8%	22,3%	6,4 p.p.

A variação da margem bruta consolidada no 4T22 e em 2022 é explicada, principalmente **(i)** pela diferença do mix de produtos da Receita de **Incorporação** e pelo avançado estágio das obras de alguns dos projetos; e **(ii)** pelo incremento de novas operações no segmento de **Hospitalidade e Gastronomia**, ainda em processo de maturação.



## Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Despesas Operacionais Consolidadas</b>	<b>(106,9)</b>	<b>(85,6)</b>	<b>24,9%</b>	<b>(354,3)</b>	<b>(306,7)</b>	<b>15,5%</b>
<b>Incorporação</b>	<b>(22,7)</b>	<b>(17,6)</b>	<b>29,1%</b>	<b>(86,1)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>19,2%</b>
Despesas com Vendas	(12,7)	(10,0)	27,2%	(40,8)	(31,6)	29,3%
Despesas Administrativas	(7,0)	(7,0)	-0,2%	(33,5)	(36,6)	-8,4%
Outros Resultados Operacionais	(3,1)	(0,6)	391,5%	(11,8)	(4,1)	190,1%
<b>Shoppings e Varejo+Digital</b>	<b>(45,1)</b>	<b>(37,1)</b>	<b>21,8%</b>	<b>(129,7)</b>	<b>(102,9)</b>	<b>26,1%</b>
Despesas com Vendas	(7,2)	(5,4)	32,5%	(23,1)	(13,8)	67,4%
Despesas Administrativas	(33,3)	(30,2)	10,0%	(115,0)	(82,9)	38,7%
Outros Resultados Operacionais	(4,7)	(1,4)	231,9%	8,4	(6,2)	-234,7%
<b>Hospitalidade e Gastronomia</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>9,2%</b>	<b>(45,1)</b>	<b>(45,1)</b>	<b>0,1%</b>
Despesas com Vendas	(0,2)	0,0	-	(1,0)	0,0	-
Despesas Administrativas	(11,0)	(10,1)	9,5%	(39,4)	(40,0)	-1,6%
Outros Resultados Operacionais	(1,3)	(1,5)	-8,8%	(4,8)	(5,1)	-5,9%
<b>Aeroporto</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>37,5%</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(25,1)</b>	<b>-25,3%</b>
Despesas com Vendas	(0,3)	(0,1)	172,4%	(0,7)	(0,1)	511,9%
Despesas Administrativas	(3,1)	(2,5)	24,1%	(12,4)	(7,9)	57,0%
Outros Resultados Operacionais	(1,9)	(1,3)	50,9%	(5,7)	(17,2)	-66,7%
<b>Holding</b>	<b>(21,2)</b>	<b>(15,6)</b>	<b>35,9%</b>	<b>(74,5)</b>	<b>(61,3)</b>	<b>21,6%</b>
Despesas com Vendas	(1,7)	(1,5)	10,5%	(5,7)	(4,8)	19,5%
Despesas Administrativas	(18,1)	(10,6)	70,9%	(64,6)	(41,1)	57,4%
Outros Resultados Operacionais	(1,4)	(3,5)	-59,0%	(4,2)	(15,4)	-72,8%

O crescimento das Despesas em **Incorporação** está relacionado ao maior nível de gastos com eventos, ações de marketing, publicidade e propaganda. O aumento em "Outros Resultados Operacionais", é explicado, principalmente, por despesas sem efeito caixa, como provisões.

No segmento de **Shoppings, Varejo+Digital**, o aumento das Despesas é reflexo do crescimento de **(i)** gastos com ações de marketing, comunicação e eventos; e **(ii)** do aumento em "Despesas Administrativas" dado o incremento no quadro de colaboradores para suporte nas expansões e novos projetos dos Shoppings, e principalmente, aos gastos relacionados as operações do **Varejo+Digital**.

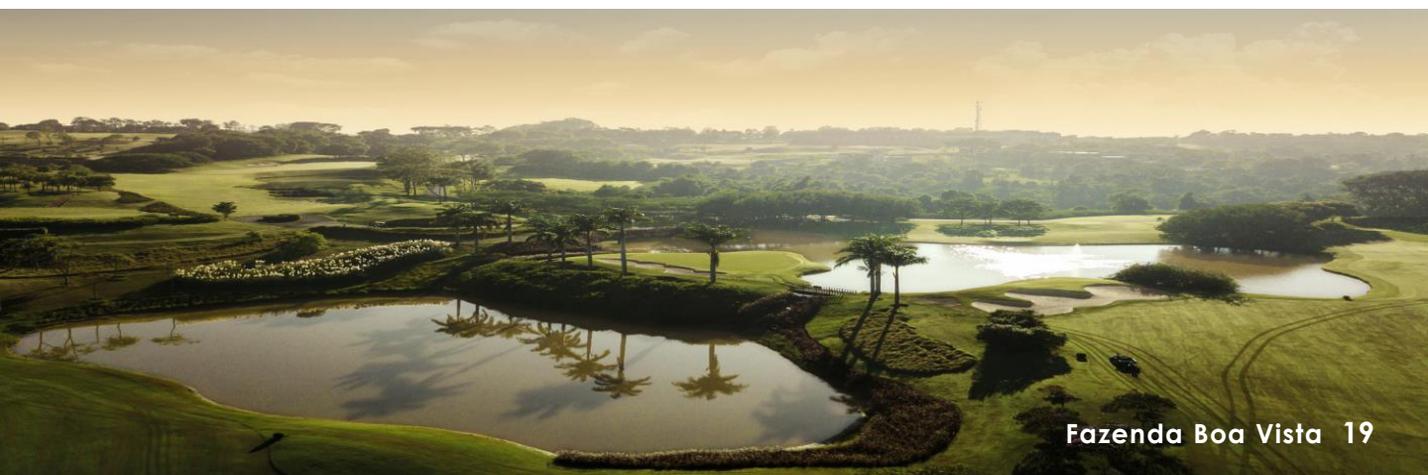
## Despesas Operacionais

No trimestre, houve leve crescimento dos gastos relacionados às “Despesas Administrativas” em **Hospitalidade e Gastronomia**. As Despesas Operacionais Consolidadas de 2022 desse segmento, mantiveram-se estáveis na comparação com 2021.

No **Aeroporto**, o crescimento das Despesas Operacionais Consolidadas na comparação trimestral é resultado **(i)** do aumento de gastos com publicidade e propaganda em “Despesas com Vendas”; **(ii)** do crescimento de despesas com “Pessoal”, seguros, entre outros, em “Despesas Administrativas”; e **(iii)** maior reconhecimento de Depreciação (sem efeito caixa) em “Outros Resultados Operacionais”.

A redução das Despesas Operacionais Consolidadas do **Aeroporto** no ano de 2022, é reflexo do menor registro de Depreciação (sem efeito caixa) na linha de “Outros Resultados Operacionais”.

O aumento das Despesas na **Holding** é devido ao maior gasto com “Pessoal” em “Despesas Administrativas”, dado a criação de novas áreas como a **JHSF Capital**, em adição ao contínuo aprimoramento da governança corporativa, com o fortalecimento de áreas como **Compliance, Riscos, Auditoria Interna e Sustentabilidade**. O crescimento em “Despesas com Vendas” refere-se a gastos com campanhas institucionais.



## Propriedades para Investimentos e Valor Justo

As Propriedades para Investimentos são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em Shopping Centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 das Demonstrações Financeiras Padronizadas de 2022.

As variações registradas nesta linha não possuem efeito "caixa", e são ajustadas ao EBITDA Ajustado e na apuração do cálculo para dividendos anuais. As variações demonstradas abaixo são basicamente resultado da apreciação das expansões dos Shoppings.

Apreciação no Valor Justo das PPIs (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Apreciação no Valor Justo das PPIs</b>	75,6	12,5	506,6%	111,9	26,2	326,5%

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

Valor Justo das PPIs (R\$ milhões)	dez/22	dez/21	Var %
<b>Propriedades Para Investimentos</b>	3.920,3	3.637,5	7,8%



## Ebitda Ajustado e Reconciliação Ebitda

De modo geral, no cálculo do Ebitda Ajustado são consideradas despesas sem efeito “caixa”, como as provisões. São consideradas também, despesas não recorrentes, como consultorias eventuais, crédito PIS/COFINS, doações, contribuições, eventos, entre outras.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>133,7</b>	<b>268,1</b>	<b>-50,1%</b>	<b>916,4</b>	<b>1.221,2</b>	<b>-25,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>33,0%</b>	<b>55,5%</b>	<b>-22,5 p.p.</b>	<b>48,2%</b>	<b>60,8%</b>	<b>-12,7 p.p.</b>
Incorporação	97,6	215,7	-54,7%	748,5	1.104,5	-32,2%
Margem (% da Receita Líquida)	51,0%	71,5%	-20,5 p.p.	65,2%	74,0%	-8,78 p.p.
Shoppings e Varejo+Digital	21,5	32,4	-33,5%	110,8	88,5	25,2%
Margem (% da Receita Líquida)	25,3%	38,7%	-13,37 p.p.	34,8%	35,9%	-1,07 p.p.
Hospitalidade e Gastronomia	22,0	24,0	-8,4%	77,1	49,6	55,4%
Margem (% da Receita Líquida)	21,5%	29,1%	-7,63 p.p.	22,2%	21,7%	0,50 p.p.
Aeroporto	8,0	4,0	96,7%	26,3	8,7	202,3%
Margem (% da Receita Líquida)	29,8%	26,1%	3,68 p.p.	29,5%	22,0%	7,48 p.p.
Holding	(15,4)	(8,1)	90,9%	(46,4)	(30,1)	53,8%
Margem (% da Receita Líquida)	-	-	-	-	-	-

No trimestre, a redução do Ebitda Ajustado é explicado, principalmente, **(i)** pela diferença do mix de produtos da Receita de **Incorporação** e pelo avançado estágio das obras de alguns dos projetos **(ii)** aumento das Despesas Consolidadas em **Shoppings, Varejo+Digital** - com ênfase nas Despesas de **Varejo+Digital** - além do forte desempenho nos **Shoppings** realizado no 4T21, e **(iii)** crescimento de Custos em **Hospitalidade e Gastronomia**.

No ano, a variação é resultado da redução do Ebitda Ajustado de **Incorporação**, pelos motivos mencionados anteriormente.

## Ebitda Ajustado e Reconciliação Ebitda

As reconciliações trimestral e anual do Ebitda e do Ebitda Ajustado são demonstradas abaixo:

Reconciliação EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
Resultado Líquido	85,2	254,6	-66,5%	632,1	981,2	-35,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social	18,8	(38,8)	-148,4%	80,7	14,5	454,9%
Resultado Financeiro	69,7	28,0	148,8%	179,5	117,7	52,4%
Depreciação e Amortização	19,0	14,5	31,2%	60,5	57,2	5,8%
<b>EBITDA</b>	<b>192,6</b>	<b>258,2</b>	<b>-25,4%</b>	<b>952,8</b>	<b>1.170,7</b>	<b>-18,6%</b>
Valor Justo das PPIs	(75,6)	(12,5)	506,6%	(111,9)	(26,2)	326,5%
Total Despesas Não Recorrentes	16,6	18,5	-10,3%	75,5	70,9	6,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>133,7</b>	<b>264,3</b>	<b>-49,4%</b>	<b>916,4</b>	<b>1.215,3</b>	<b>-24,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>33,0%</b>	<b>54,7%</b>	<b>-21,7 p.p.</b>	<b>48,2%</b>	<b>60,5%</b>	<b>-12,4 p.p.</b>



## Resultado Financeiro e Resultado Líquido

O Resultado Financeiro Consolidado, tanto no trimestre quanto no ano, foi impactado pela **Despesa Financeira** que apresentou crescimento em razão do maior saldo de endividamento. No 4T22, adicionalmente, houve reconhecimento de despesa financeira **não recorrente** e **sem efeito caixa** no montante de **R\$ 18 milhões**, referente ao **debt modification**<sup>1</sup> da repactuação da 2ª Emissão de Debêntures da JHSF Malls S.A, controlada da Companhia.

O crescimento da **Receita Financeira**, na comparação trimestral e anual é resultado do ganho das aplicações financeiras do Caixa.

Resultado Financeiro Consolidado (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(69,7)</b>	<b>(28,0)</b>	<b>148,8%</b>	<b>(179,5)</b>	<b>(117,7)</b>	<b>52,4%</b>
Receita Financeira	25,8	55,1	-53,1%	151,5	147,3	2,8%
Despesa Financeira	(95,5)	(83,1)	14,9%	(331,0)	(265,1)	24,9%

<sup>1</sup>**Debt modification:** efeito contábil reconhecido como despesa ou receita financeira quando ocorre (i) a extinção de dívida existente e a emissão de uma nova, ou (ii) modificação de dívida existente, levando em conta as alterações contratadas como taxas e prazos.

Abaixo é demonstrado o Resultado Líquido do 4T22 e de 2022.

Impostos sobre a Renda e Resultado Líquido (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var %	2022	2021	Var %
<b>Resultado Antes dos Impostos</b>	<b>104,0</b>	<b>215,7</b>	<b>-51,8%</b>	<b>712,8</b>	<b>995,8</b>	<b>-28,4%</b>
Imposto de Renda e CSLL	(18,8)	38,8	-148,4%	(80,7)	(14,5)	454,9%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>85,2</b>	<b>254,6</b>	<b>-66,5%</b>	<b>632,1</b>	<b>981,2</b>	<b>-35,6%</b>

## Disponibilidade de Caixa e Endividamento

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	dez/22	set/22	Var. R\$ milhões	Var.	dez/21	Var. R\$ milhões vs dez/22	Var. vs dez/22
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(3.061,5)</b>	<b>(2.753,7)</b>	<b>(307,8)</b>	<b>11,2%</b>	<b>(1.977,0)</b>	<b>(1.084,5)</b>	<b>54,9%</b>
Dívida conversível <sup>1</sup>	120,8	120,8	0,0	0,0%	120,3	0,5	0,4%
Caixa, Equivalentes e TVM	925,7	867,8	57,9	6,7%	877,5	48,2	5,5%
Contas a Receber Performado <sup>2</sup>	1.404,7	1.424,7	(20,1)	-1,4%	1.059,8	344,9	32,5%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(610,3)</b>	<b>(340,3)</b>	<b>(270,0)</b>	<b>79,3%</b>	<b>80,6</b>	<b>(690,9)</b>	<b>857,3%</b>
<b>Prazo médio de vencimento (anos)</b>	<b>6,2</b>	<b>6,8</b>	<b>-</b>	<b>-0,6</b>	<b>5,3</b>	<b>-</b>	<b>0,9</b>

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

<sup>2</sup>Não inclui contas a receber a realizar de R\$ 688,3 milhões.

No trimestre, as principais movimentações do Caixa foram: **(i)** pagamento de R\$ 32,0 milhões em dividendos; **(ii)** R\$ 7,9 milhões em recompra de ações; **(iii)** R\$ 105,0 milhões em gastos com as expansões dos Shoppings (SCJ e CFO); e **(iv)** amortização de dívidas no montante de R\$ 297 milhões.

No comparação anual, houve crescimento de **5,5%** na posição de Caixa e aumento de **32,5%** do Contas a Receber Performado.

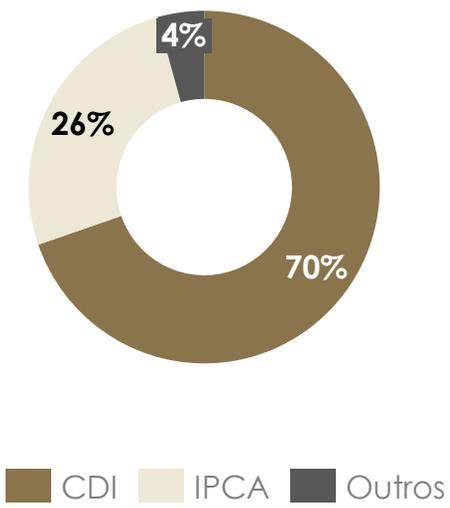
Em dezembro, houve a **13ª Emissão de Debêntures Simples**, no montante de R\$ 350 milhões, com remuneração anual equivalente a CDI + 2,20%, pelo prazo total de 5 anos e com carência de 3 anos de amortização de principal. Adicionalmente, houveram duas operações estruturadas bem sucedidas em 2022 (**11ª e a 12ª Emissão**) que juntas totalizaram R\$ 1,0 bilhão. Para mais informações sobre custo e prazo das Emissões, recomenda-se a leitura da Nota 12 das Demonstrações Financeiras Padronizadas.

Os recursos obtidos foram utilizados para o alongamento do passivo financeiro da Companhia e para o desenvolvimento do projeto **Boa Vista Estates**, localizado no Complexo Boa Vista.

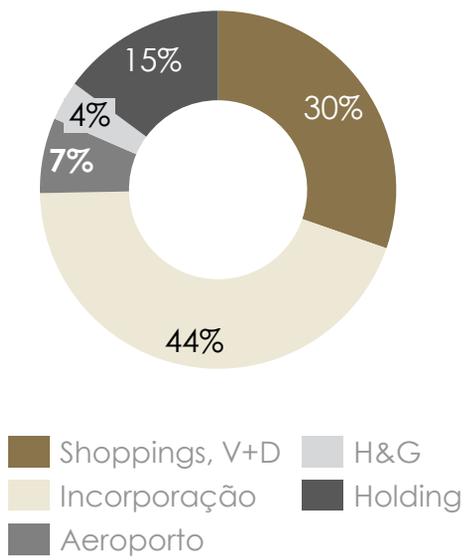
Ressalta-se que houve melhora no perfil da dívida, saindo do prazo médio de vencimento de **5,3 anos** em dezembro de 2021 para **6,2 anos** ao final de 2022.

# Disponibilidade de caixa e Endividamento

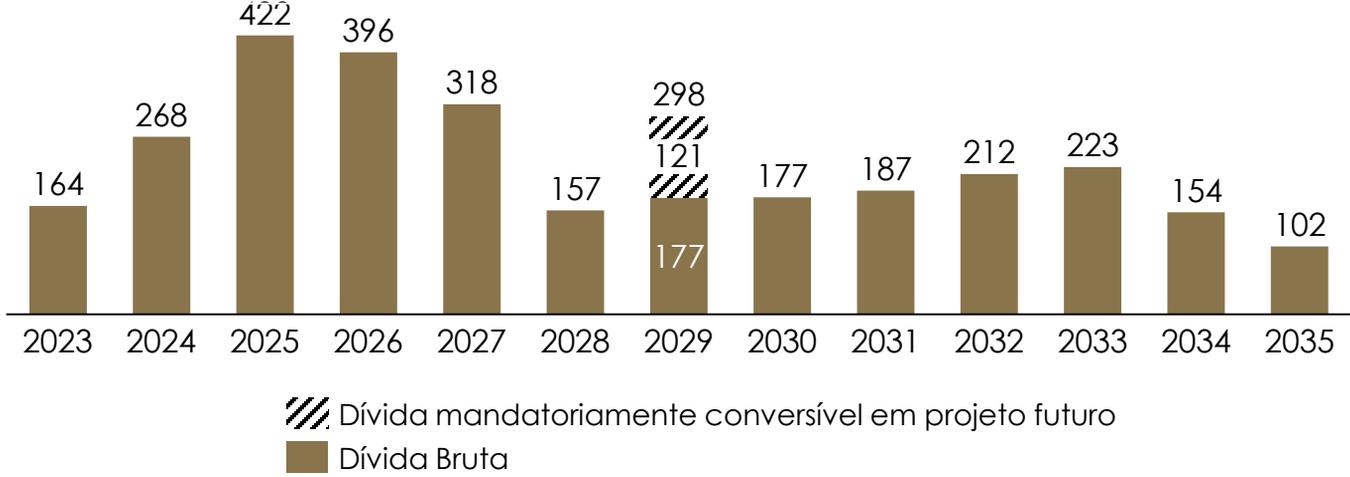
**Indexadores da dívida**  
(dez/22)



**Composição da dívida consolidada**  
Alocação gerencial

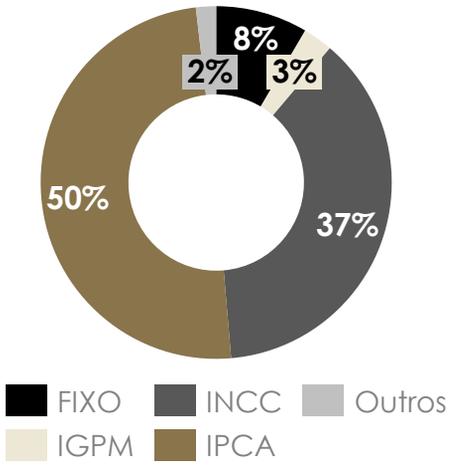


**Cronograma de amortização da dívida consolidada**  
(R\$ milhões)



**Indexadores da Carteira de Recebíveis de Incorporação**

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (performada e a performar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,24%**, e conta com **prazo médio de 1,58 ano**.



## Sustentabilidade | ESG

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

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

Para ratificar o comprometimento com a ética & transparência e a governança corporativa, temas prioritários para seus stakeholders, a JHSF mantém **75% de membros independentes em seu Conselho de Administração (CA)**. Além disso, existem oito comitês de assessoramento, todos com participação de representantes do CA, incluindo um específico de **ESG**.

Destaca-se, no período, o aprimoramento no reporte da performance ESG – houve reformulação das abas de sustentabilidade no [site institucional](#) e no [site de RI](#), locais em que a Companhia manterá os principais avanços atualizados, além do Relatório Anual de Sustentabilidade, documento que está sendo elaborado e deverá ser publicado nos próximos meses contando os principais avanços do ciclo 2022.

## Sustentabilidade | ESG

No 4T22 recebemos uma importante conquista: o **'Selo Paulista de Diversidade'** – certificação instituída pelo Governo do Estado de São Paulo com o objetivo de estimular as organizações públicas, privadas e da sociedade civil a inserir este assunto na sua gestão de recursos humanos. Essa ação materializa o compromisso de **promover um ambiente de trabalho seguro, saudável, diverso, inclusivo e de desenvolvimento contínuo que atraia e retenha os melhores talentos.**

A concretização de duas parcerias estratégicas confirma a consistência das iniciativas da Companhia em relação às **agendas das mudanças do clima e da conservação da biodiversidade.** A JHSF passou a integrar a Aliança pela Redução de Gases de Efeito Estufa do setor de Construção e Incorporação Imobiliária, promovida pela ABRAINCO, SECOVI-SP e SindusCon-SP. A segunda parceria foi firmada com a Associação Onçafari, e prevê o monitoramento da fauna nas áreas verdes do entorno do complexo Catarina (São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional e Catarina Fashion Outlet), incluindo estudo do comportamento dos animais visando contribuir efetivamente com a preservação ambiental.

Encerramos o ano com a compensação das emissões de gases de efeito estufa de **escopo 1 (diretas) e 2 (indiretas)** das atividades aeroportuárias e de táxi aéreo do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional. No período, as emissões totalizaram **1.066 tCO<sub>2</sub>e** e foram compensadas por meio da aquisição de créditos de carbono registrados internacionalmente. Os certificados estão disponíveis nos sites mencionados anteriormente.



**JHSF**

INCORPORAÇÃO



## Incorporação

O resultado desse segmento é obtido por meio das vendas dos projetos lançados, que são desenvolvidos em terrenos já pagos que a Companhia mantém em seu *landbank*, sem a existência de permutas. O *landbank* da Companhia é atualmente composto por VGV potencial de cerca de **R\$ 41 bilhões**, considerando as estimativas na presente data.

Além do estoque dos projetos lançados, o segmento conta com 14 imóveis residenciais de alto padrão para locação de longo prazo, que juntos totalizam renda contratada anual projetada de aproximadamente **R\$ 20 milhões**.

Ao longo de 2022, foram lançados novos projetos, assim como novas fases de projetos já existentes.

No **Complexo Cidade Jardim**, foram lançados os **Memberships do São Paulo Surf Club** - primeiro clube para a prática de surf da cidade de São Paulo - e o **Reserva Cidade Jardim**, projeto com localização única na cidade.

No **Complexo Boa Vista**, houve o **lançamento** de novas fases dos projetos **Boa Vista Estates** e **Boa Vista Village**, sendo o lançamento mais recente, o **SurfSide Residences**, localizado em frente a piscina de surf **American Wave Machines** com tecnologia **PerfectSwell®**, atualmente em fase final de acabamentos, com previsão de abertura ao final do 1T23.

Ainda em 2022, com o objetivo de reforçar o *landbank* em regiões estratégicas, houve a compra de área de **5,7 milhões m<sup>2</sup>** no 1T22, localizada no município de Bragança Paulista, onde será futuramente desenvolvido o projeto **Fazenda Santa Helena**.

# Incorporação

No ano, seguimos com as obras das casas da **Fazenda Boa Vista**, do **Boa Vista Village** e do **Fasano Cidade Jardim**. Os apartamentos da fase **Surf Lodge**, primeira fase lançada do projeto **Boa Vista Village**, já estão sendo entregues. Além disso, iniciaram-se as obras de infraestrutura e paisagismo do **Boa Vista Estates**.

As vendas contratadas do 4T22 superaram em **23,2%** as vendas realizadas no 4T21. No ano, as vendas totalizaram **R\$ 1.532,4 milhões**, praticamente em linha com as vendas consolidadas do ano de 2021.

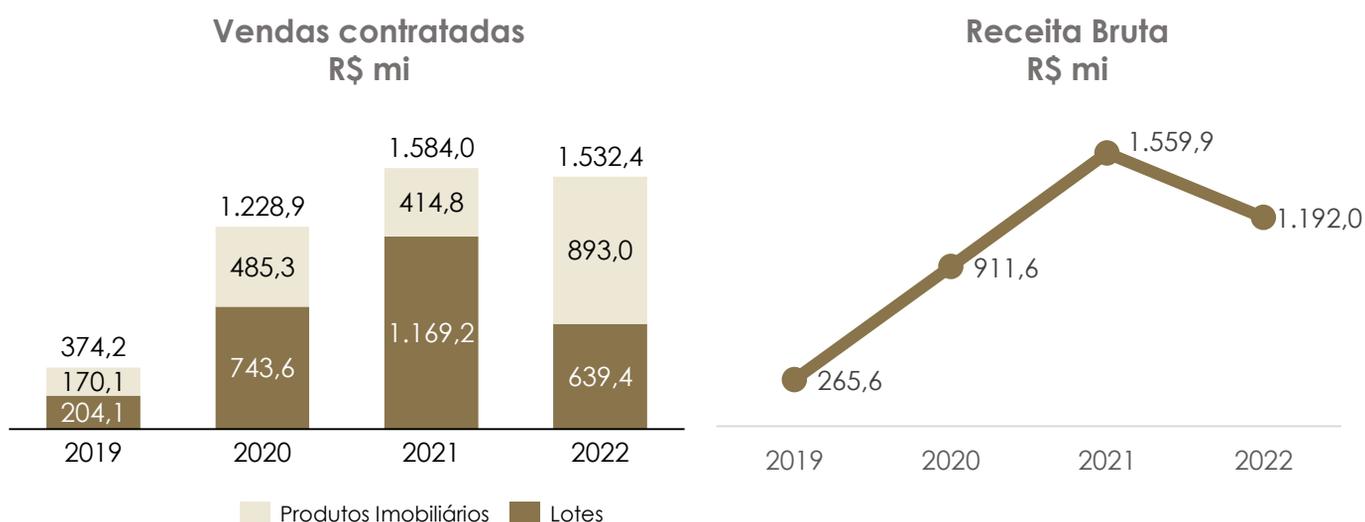
A abertura das vendas contratadas no trimestre e no ano é demonstrada abaixo.

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	4T22	4T21	Var.	2022	2021	Var.
Reserva Cidade Jardim e outros	286,7	0,3	113997,1%	578,6	101,0	472,7%
Boa Vista Estates	106,1	212,9	-50,2%	462,2	588,2	-21,4%
Boa Vista Village	17,4	98,3	-82,3%	343,3	587,5	-41,6%
Fasano Cidade Jardim	8,9	7,7	15,4%	80,0	48,4	65,5%
Fazenda Boa Vista	-	21,0	-	68,2	258,8	-73,6%
<b>Total</b>	<b>419,1</b>	<b>340,2</b>	<b>23,2%</b>	<b>1.532,4</b>	<b>1.584,0</b>	<b>-3,3%</b>

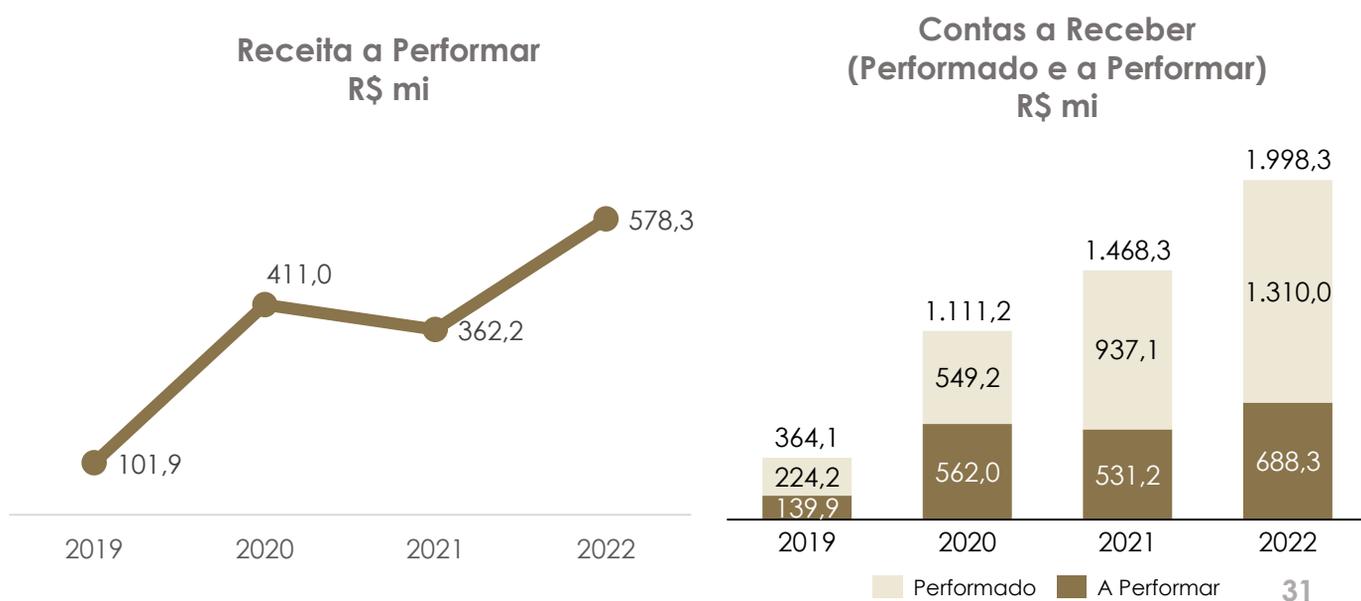
O mix de produtos vendidos no ano de 2022, difere consideravelmente do mix de produtos dos períodos anteriores. Em 2022, foram vendidos mais produtos imobiliários do que lotes, **o que impacta o reconhecimento contábil da receita**. O reconhecimento da receita de produtos imobiliários é feito por meio do "PoC", de acordo com o custo incorrido dos projetos, diferente dos lotes, que têm 100% de receita reconhecida no ato da venda.

# Incorporação

O histórico da composição do mix de produtos vendidos, assim como o histórico da Receita Bruta, é demonstrado abaixo. Nota-se que em 2022, **houve menor reconhecimento de Receita dado a maior concentração de vendas de produtos imobiliários:**



Em contrapartida, houve o aumento do saldo da Receita a Performar e do Contas a Receber do segmento, conforme demonstra o gráfico abaixo:

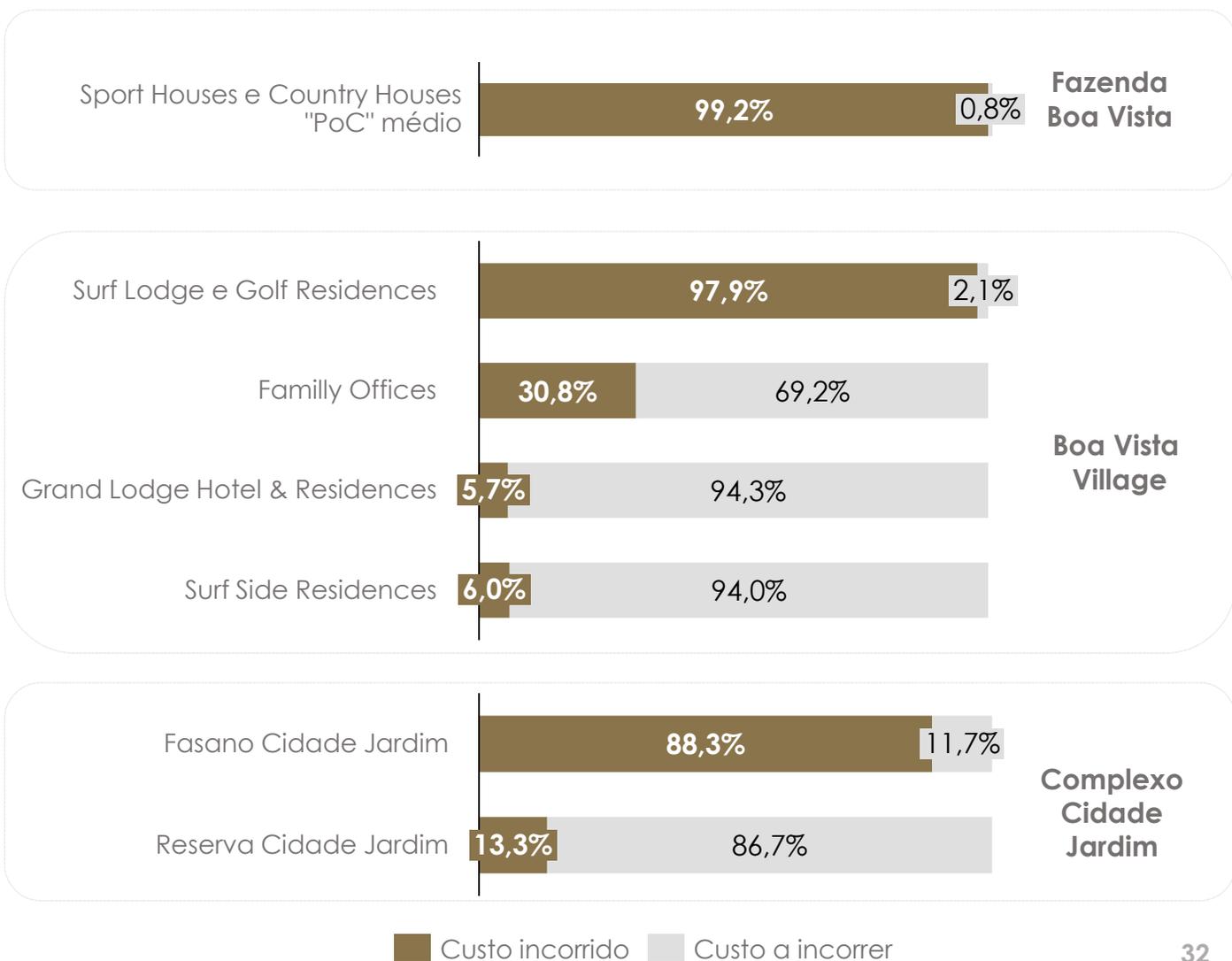


# Incorporação

Ao final de 2022, o saldo da **Receita a Performar** totalizou aproximadamente **R\$ 578,3 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos trimestres.

Abaixo está abertura por projeto da evolução das obras ao final de 2022 na ótica do "PoC" (não inclui lotes e *memberships* que tem reconhecimento de 100% da receita no ato da venda).

O custo incorrido das **Sport Houses** e **Country 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.

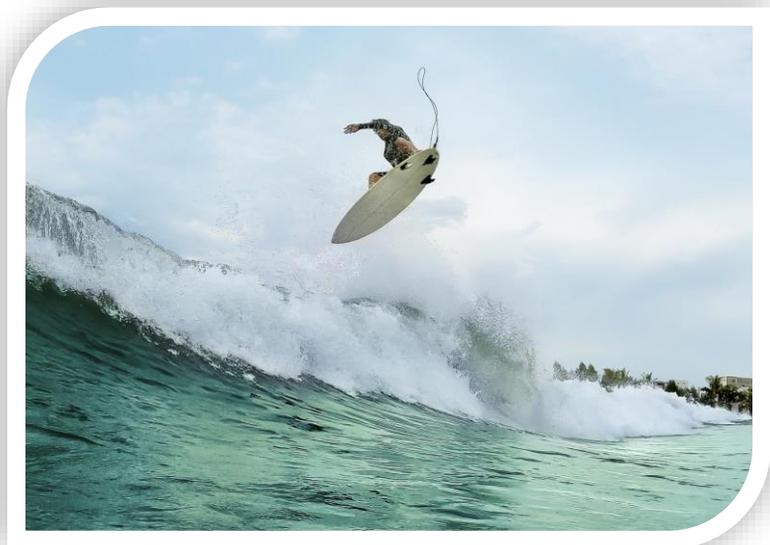


# Incorporação

## Evento

### Boa Vista Village

Em dezembro, a **JHSF** em parceria com a **American Waves Machines**, convidou alguns dos melhores surfistas profissionais, de diferentes estilos e modalidades, para experimentarem em primeira mão o desempenho da piscina para prática de surf do Boa Vista Village.





JHSF

SHOPPINGS, VAREJO e DIGITAL



## Shoppings, Varejo e Digital

O resultado desse segmento é composto pelas receitas provenientes dos Shoppings do portfólio da Companhia (6 Shoppings em operação, além de expansões, e novos projetos em desenvolvimento) e da operação de Varejo+Digital, que corresponde a distribuição de marcas nacionais e internacionais e as demais operações digitais.

### Portfólio Shoppings:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL JHSF (m <sup>2</sup> )
<b>Em operação</b>				
Shopping Cidade Jardim (SCJ)	São Paulo - SP	50,01%	49.264	24.637
Catarina Fashion Outlet (CFO)	São Roque - SP	50,01%	29.409	14.707
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	949	949
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.351	13.356
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.039	14.419
<b>Total portfólio em operação</b>	-	-	<b>173.012</b>	<b>72.269</b>
<b>Em execução</b>				
Expansão CFO	São Paulo - SP	68,00%	38.005	25.843
Hotel Fasano CJ	São Paulo - SP	50,01%	4.800	2.400
Usina SP - SCJ II	São Paulo - SP	67,00%	12.590	8.435
Shops Faria Lima	São Paulo - SP	76,52%	9.383	7.180
Offices Faria Lima	São Paulo - SP	100,00%	4.858	4.858
Real Park Mall	São Paulo - SP	100,00%	20.000	20.000
Boa Vista Village Mall	Porto Feliz - SP	100,00%	24.894	24.894
<b>Total expansões e novos projetos</b>	-	-	<b>114.530</b>	<b>93.611</b>
<b>Total após expansões e novos projetos</b>	-	-	<b>287.542</b>	<b>165.880</b>

## Shoppings, Varejo e Digital

A Companhia possui atualmente um robusto *pipeline* de expansões e novos projetos a serem desenvolvidos nos próximos anos, representando crescimento de **129,5%** de ABL Própria ao seu portfólio.

Destacam-se, as expansões do **Shopping Cidade Jardim** – com inauguração realizada em 16 de março - e do **Catarina Fashion Outlet**, com inauguração prevista ao longo do 1S23.

A expansão do **Shopping Cidade Jardim** irá adicionar cerca de **11 mil m<sup>2</sup>** de ABL, área que será destinada para o design, decoração e à arquitetura.

No **Catarina Fashion Outlet**, a expansão será faseada e irá acrescentar cerca de **38 mil m<sup>2</sup>** de ABL. A primeira fase, com **23 mil m<sup>2</sup>**, que está sendo atualmente construída, será destinada a um mix de lojas relacionadas ao entretenimento, serviços, entre outros.

As obras dos novos projetos **Boa Vista Village Mall** e **Shops Faria Lima** foram iniciadas em 2022 e tem conclusão prevista para 2024.



Expansão SCJ



# Shoppings, Varejo e Digital

## Performance Operacional

No 4T22, as vendas consolidadas dos **Shoppings** apresentaram crescimento de **7,7%** comparado ao 4T21, apesar dos efeitos causados pela eleição e jogos durante a Copa do Mundo.

Importante lembrar que as vendas dos **Shoppings** da Companhia, principalmente os de público de alta renda, retomaram o seu curso de forte crescimento já ao final do 4T20 e assim permaneceram ao longo de 2021, mesmo diante de restrições causadas pela pandemia. Com isso, o crescimento apresentado na variação 4T22 em relação ao 4T21, leva em conta a base elevada de vendas realizadas em 2021. Em relação ao 4T19, o crescimento das vendas foi de **49,5%**.

No ano, as vendas consolidadas cresceram **27,8%** na comparação com 2021 e **56,6%** em relação a 2019. A taxa de ocupação ao final de 2022 foi de **97,4%**.

Indicadores Malls	4T22	4T21	Var.	4T19	4T22 vs 4T19
Vendas (R\$ milhões)	1.183,8	1.098,9	7,7%	791,8	49,5%
Custo de ocupação	8,7%	8,4%	0,3 p.p.	8,6%	0,1 p.p.

Indicadores Malls	2022	2021	Var.	2019	2022 vs 2019
Vendas (R\$ milhões)	3.965,7	3.101,9	27,8%	2.533,2	56,6%
Custo de ocupação	9,2%	9,5%	-0,3 p.p.	9,4%	-0,2 p.p.

Na comparação com o 4T19, período pré-pandemia, as vendas dos ativos voltados para o público de alta renda, **Shopping Cidade Jardim** e **Catarina Fashion Outlet**, cresceram **72,2%** e **41,5%**, respectivamente. Em relação a 2019, as vendas consolidadas do ano do **Shopping Cidade Jardim** cresceram **83,2%**, e no **Catarina Fashion Outlet** o crescimento foi de **47,3%**.

## Shoppings, Varejo e Digital

Os indicadores operacionais de vendas e aluguel são demonstrados na tabela abaixo:

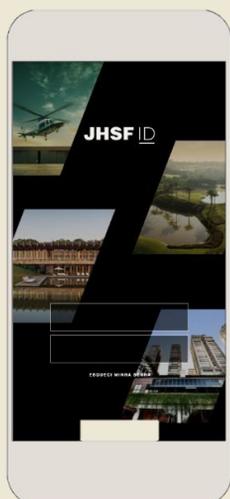
Indicadores Operacionais	4T22 vs 4T21	4T22 vs 4T19	2022 vs 2021	2022 vs 2019
SSS	4,9%	29,8%	20,4%	38,2%
SAS	6,3%	28,5%	20,7%	36,0%
SSR	8,5%	43,4%	25,5%	43,3%
SAR	8,1%	41,1%	24,3%	40,6%

As vendas do segmento Varejo+Digital, que corresponde a distribuição de marcas nacionais e internacionais que a Companhia opera com exclusividade em seus Shoppings e as operações digitais, são demonstradas nas tabelas abaixo:

Vendas Varejo+Digital R\$ milhões	4T22	4T21	Var	4T19	4T22 vs 4T19
	45,7	51,0	-10,3%	18,6	145,7%

Vendas Varejo+Digital R\$ milhões	2022	2021	Var	2019	2022 vs 2019
	177,1	144,5	22,5%	39,2	352,1%



O **JHSF ID Membership** programa de fidelidade e recompensas da Companhia, está em fase de teste e sendo usado por alguns clientes selecionados.

# Shoppings, Varejo e Digital

## Eventos

### Natal

#### Shopping Cidade Jardim

O **Shopping Cidade Jardim** inaugurou em dezembro a decoração de natal com o tema **“Baile do Noel”**. Com proposta interativa, as crianças tiveram espaço para escrever cartas de natal, entre outras atividades.





JHSF

HOSPITALIDADE e  
GASTRONOMIA



## Hospitalidade e Gastronomia

O segmento de Hospitalidade e Gastronomia é composto por hotéis e restaurantes de propriedade da JHSF e ativos de propriedade do Fasano, além da administração de ativos de terceiros.

Atualmente o portfólio é composto por **9** hotéis em operação e **27** restaurantes.

Hotéis em operação	Localidade	Nº de Restaurantes	Localidade
Fasano São Paulo	São Paulo/SP	10	São Paulo/SP
Fasano Rio de Janeiro	Rio de Janeiro/RJ	3	Rio de Janeiro/RJ
Fasano Boa Vista	Porto Feliz/SP	1	Porto Feliz/SP
Fasano Punta del Leste	Punta del Leste/Uruguai	3	Punta del Leste/Uruguai
Fasano Angra dos Reis	Angra dos Reis/RJ	3	Angra dos Reis/RJ
Fasano Belo Horizonte	Belo Horizonte/MG	2	Belo Horizonte/MG
Fasano Salvador	Salvador/BA	1	Salvador/BA
Fasano Fifth Avenue	Nova York/EUA	2	Nova York/EUA
Fasano Trancoso	Trancoso/Bahia	2	Trancoso/Bahia

**Próximas aberturas (hotéis): Itaim, Cidade Jardim, Miami e Mambucabo**

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

O **Emporio Fasano**, localizado na Rua Bela Cintra, conta com mais de 4.500 itens que incluem produtos **Fasano**, além de produtos importados de alta qualidade.

## Hospitalidade e Gastronomia

Abaixo estão as tabelas que demonstram a totalidade da Receita Bruta do 4T22 e do ano de 2022, de todas as operações do segmento de Hospitalidade e Gastronomia, com a abertura entre ativos administrados e próprios e os fees recebidos das operações dos hotéis, *branding fees* da venda de empreendimentos com a bandeira Fasano e fees de marketing.

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

Receita Bruta Consolidada Fasano (R\$ mil)	4T22	4T21	Var.	4T19	4T22 vs 4T19
	194.514	159.779	21,7%	98.363	97,8%

Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	4T22	4T21	Var.	4T19	4T22 vs 4T19
Administrados	65.599	50.805	29,1%	26.984	143,1%
Próprios*	22.362	23.379	-4,4%	15.040	48,7%
Receita com Fees (R\$ mil)	7.870	12.039	-34,6%	2.385	229,9%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	95.831	86.223	11,1%	44.410	115,8%

Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	4T22	4T21	Var.	4T19	4T22 vs 4T19
Administrados	22.423	16.478	36,1%	9.926	125,9%
Próprios*	76.260	57.077	33,6%	44.027	73,2%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	98.683	73.555	34,2%	53.952	82,9%

No 4T22, em relação ao 4T21, destaca-se o crescimento de **21,7%** da Receita Bruta Consolidada, impulsionada pelo aumento de **11,1%** da Receita Bruta das operações dos **hotéis** e **34,2%** dos restaurantes.

Em relação ao 4T19, a evolução da Receita Bruta Consolidada foi de **97,8%**.

## Hospitalidade e Gastronomia

Receita Bruta Consolidada Fasano (R\$ mil)	2022	2021	Var.	2019	2022 vs 2019
		677.014	436.762	55,0%	345.934

Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	2022	2021	Var.	2019	2022 vs 2019
	Administrados	230.913	128.265	80,0%	93.642
Próprios*	85.105	67.800	25,5%	53.507	59,1%
Receita com Fees (R\$ mil)	27.499	33.933	-19,0%	12.049	128,2%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	343.517	229.998	49,4%	159.197	115,8%

Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	2022	2021	Var.	2019	2022 vs 2019
	Administrados	80.075	45.541	75,8%	33.148
Próprios*	253.422	161.222	57,2%	153.589	65,0%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	333.497	206.764	61,3%	186.737	78,6%

Em 2022, houve o crescimento de **55,0%** da Receita Bruta Consolidada em relação a 2021, causado pela adição de novas operações, além da evolução do desempenho das operações já existentes. Na mesma comparação, as Receitas Brutas dos **hotéis** e dos **restaurantes** tiveram crescimento de **49,4%** e **61,3%**, respectivamente.

Quando comparado ao ano de 2019, a Receita Bruta Consolidada aumentou em **95,7%**.

# Hospitalidade e Gastronomia

## Performance Operacional

Os indicadores operacionais de **Hospitalidade** são demonstrados nas tabelas abaixo.

Hotéis - Consolidado	4T22	4T21	Var.	4T19	4T22 vs 4T19
Diária Média (R\$)	3.540	3.078	15,0%	1.984	78,5%
RevPar (R\$)*	1.824	1.662	9,8%	958	90,5%
Taxa de Ocupação (%)	51,5%	54,0%	-2,5 p.p.	48,3%	3,2 p.p.

Hotéis - Consolidado	2022	2021	Var.	2019	2022 vs 2019
Diária Média (R\$)	3.335	2.657	25,5%	1.897	75,8%
RevPar (R\$)*	1.672	1.153	45,0%	858	94,8%
Taxa de Ocupação (%)	50,1%	43,4%	6,7 p.p.	45,2%	4,9 p.p.

\*Revpar: Receita por quarto disponível no período.

No 4T22, houve o aumento de **15,0%** na Diária Média e **9,8%** no Revpar em relação ao 4T21. Na comparação com 4T19, os crescimentos foram **78,5%** e **90,5%**, respectivamente.

Em 2022, em relação a 2021, destacamos a evolução de **25,5%** da Diária Média. O mesmo indicador cresceu **75,8%** na comparação com 2019. O Revpar, outro indicador operacional importante do setor, apresentou crescimento **45,0%** vs 2021 e **94,8%** quando comparado a 2019. A taxa de ocupação consolidada do ano foi de **50,1%**.

## Hospitalidade e Gastronomia

Os indicadores operacionais de **Gastronomia**, também apresentaram evolução nas comparações trimestrais e anuais.

Restaurantes - Consolidado	4T22	4T21	Var.	4T19	4T22 vs 4T19
Couvert Médio (R\$)	285,3	233,1	22,4%	181,9	56,8%
Número de Couverts (unidades)	345.919	315.574	9,6%	296.553	16,6%

Restaurantes - Consolidado	2022	2021	Var.	2019	2022 vs 2019
Couvert Médio (R\$)	254,1	207,2	22,6%	179,8	41,3%
Número de Couverts (unidades)	1.312.419	997.733	31,5%	1.038.733	26,3%

Em relação ao 4T21, o Couvert Médio cresceu **22,4%** e o Número de Couverts Vendidos cresceu **9,6%**. Na comparação com o 4T19, os crescimentos foram de **56,8%** e **16,6%**, respectivamente.

Em 2022, o Couvert Médio apresentou acréscimo **22,6%** e o Número de Couvert Vendidos cresceu **31,5%**, quando comparado a 2021. Em relação a 2019, os crescimentos foram, respectivamente, **41,3%** e **26,3%**.





JHSF

AEROPORTO  
EXECUTIVO



## Aeroporto Executivo

O resultado desse segmento é obtido pelas atividades aeroportuárias e serviços relacionados a aviação executiva, desenvolvidos no **São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional**, ativo da Companhia, inaugurado no final de 2019.

O **Aeroporto** possui atualmente **8** hangares o que representa **25.922 m<sup>2</sup>**, além de **46.348 m<sup>2</sup>** de pátios. Dos 8 hangares, 2 são exclusivos para a operação de MROs (*"Maintenance, Repair and Operation"*), sendo um da **Synerjet** (manutenção do modelo de aeronave "Pilatus") e o outro do **Centro de Serviço Autorizado da Bombardier no Brasil**.

No trimestre, deu-se continuidade as obras para a construção de **4** novos hangares, além de uma *taxiway*, pista de apoio paralela a pista principal, seguindo o plano de expansão do projeto e com entregas previstas ao longo do 1S23. Após a conclusão das obras, o Aeroporto passará a ter **12** hangares distribuídos em **36.345 m<sup>2</sup>**, somados a **56.517 m<sup>2</sup>** de pátios.

Ao final do 4T22, haviam cerca de **90** aeronaves hangaradas, ocupando a totalidade da área disponível para hangaragem.

Os indicadores operacionais continuaram em evolução na comparação trimestral e anual. Em relação ao 4T21, o número de movimentos cresceu **25,8%** e o número de litros abastecidos aumentou em **83,6%**. Na comparação com 2021, os crescimentos desses indicadores foram **91,2%** e **213,7%**, respectivamente.

Em outubro, o **São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional** se tornou o único aeroporto brasileiro a virar membro do seletor grupo de **FBOs** (*"Fixed Based Operator"*) **da Air Elite**, rede global que reconhece o compromisso com a excelência e altos padrões de serviço de atendimento e modernas infraestruturas de terminais de aviação executiva internacional.

## Mercado de Capitais

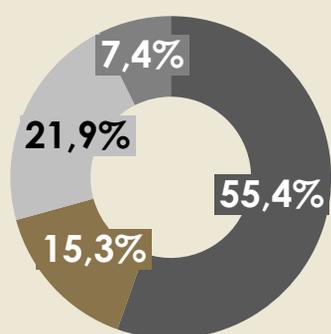
Desde de seu IPO em 2007, as ações da Companhia são negociadas no Novo Mercado da B3, segmento de mais alto nível de Governança Corporativa do mercado acionário brasileiro.

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

Em novembro de 2022, foi realizado o Investor Day 2022 que contou com a participação dos diretores de cada unidade de negócio. No evento, foram apresentadas as conquistas dos últimos anos, assim como o plano de crescimento para os próximos períodos. Para assistir ao evento na íntegra, [clique aqui](#).

Em dezembro de 2022, foi anunciado o pagamento de **R\$ 130 milhões** de dividendos intermediários à débito da conta de reservas de lucros existentes no balanço da Companhia de 30 de setembro de 2022, pagos em 4 parcelas mensais de **R\$ 32,5 milhões**. Com isso, foram declarados no ano de 2022, o pagamento de **R\$ 238,9 milhões** de dividendos aos acionistas.

A Companhia, em continuidade ao seu programa de recompra anterior, anunciou em fevereiro deste ano, um novo programa de recompra de ações de sua própria emissão, com vigência até 07 de fevereiro de 2024 e limite de **28.000.000 de ações ordinárias**, representando **9,48%** do total de ações da Companhia em circulação no mercado.



O Capital Social da Companhia é composto atualmente por **679.328.541** ações ordinárias (ON), das quais **55,4%** são de posse do controlador e os demais **44,6%** estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (15,3%), Estrangeiros (21,9%) e Locais (7,4%), tendo como base o último pregão de 2022.

# Glossário

**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.

**Amenities:** Facilidades ou serviços oferecidos nos empreendimentos da Companhia. Ex: campo de golfe, clube, Spa, piscina de ondas, entre outros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BP por Segmento

BP por segmento - 2022 R\$ mil	Incorporação	Shoppings, Varejo e Digital	Fasano	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Ativo</b>						
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	925.691	925.691
Contas a receber	1.195.313	78.338	29.215	22.814	-	1.325.680
Landbank e Estoques	2.018.417	62.126	25.507	495	-	2.106.545
PPI (=)	-	3.920.332	-	-	-	3.920.332
Custo Contábil (+)	-	1.876.920	-	-	-	1.876.920
PPI - valor justo (+)	-	2.043.412	-	-	-	2.043.412
PPI em Operação (+)	-	989.414	-	-	-	989.414
PPI Pré-Operacionais (+)	-	1.053.998	-	-	-	1.053.998
Imobilizado e Intangível	297.603	249.752	201.133	822.721	-	1.571.209
Leasing (IFRS 16)	-	85.985	89.509	-	-	175.494
Outros	107.798	143.590	33.313	12.086	-	296.787
<b>Total do ativo</b>	<b>3.619.131</b>	<b>4.540.123</b>	<b>378.677</b>	<b>858.116</b>	<b>925.691</b>	<b>10.321.737</b>
<b>Passivo e PL</b>						
Endividamento	1.368.215	914.699	111.160	209.598	457.837	3.061.510
Curto prazo	3.919	3.139	6.368	20.365	107.721	141.512
Longo prazo	1.364.296	911.559	104.792	189.234	350.116	2.919.998
Fornecedores	57.911	42.063	28.484	12.443	-	140.900
Usufruto (Longo Prazo)	-	169.818	-	-	-	169.818
Tributos e Encargos	225.586	689.907	44.387	2.333	-	962.212
Curto prazo	139.615	23.405	24.594	2.333	-	189.946
Longo prazo	85.971	666.502	19.793	-	-	772.266
Adiantamento para Obras	160.998	-	-	-	-	160.998
Leasing (IFRS 16)	-	121.179	108.535	925	-	230.639
Outros	123.631	201.527	3.543	1.415	105.873	435.989
<b>Total do passivo</b>	<b>1.936.341</b>	<b>2.139.191</b>	<b>296.108</b>	<b>226.713</b>	<b>563.710</b>	<b>5.162.064</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.682.790</b>	<b>2.400.932</b>	<b>82.568</b>	<b>631.402</b>	<b>361.981</b>	<b>5.159.673</b>
<b>Passivo Total + Patrimônio Líquido</b>	<b>3.619.131</b>	<b>4.540.123</b>	<b>378.677</b>	<b>858.116</b>	<b>925.691</b>	<b>10.321.737</b>

# JHSF

## WEBCAST DE RESULTADOS 2022

Webcast em Português:



**17 de março de 2023**

15:00 (horário de Brasília)

14:00 (horário de Nova York)

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

Webcast em Inglês:



**17 de março de 2023**

**(tradução simultânea)**

14:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

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



Acessível em libras

**JHSF Participações S.A.**  
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
**Ativo**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	742.674	636.456	925.691	877.494
Contas a receber	5	4.664	2.818	897.591	694.841
Imóveis a comercializar	6	13.710	-	1.165.991	275.855
Créditos diversos	11	45.707	16.960	268.437	193.570
Créditos com partes relacionadas	15	15.801	12.764	-	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>822.556</b>	<b>668.998</b>	<b>3.257.710</b>	<b>2.041.760</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	507.084	364.948
Imóveis a comercializar	6	-	-	940.554	928.943
Créditos diversos	11	4.148	7.084	37.375	22.978
Créditos com partes relacionadas	15	182.151	262.010	29.308	25.606
Investimentos	7	5.938.311	4.759.139	10.810	10.810
Imobilizado e intangível	8 e 10	10.405	8.720	1.618.564	1.378.957
Propriedades para investimento	9	446.719	408.122	3.920.332	3.637.532
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>6.581.734</b>	<b>5.445.075</b>	<b>7.064.027</b>	<b>6.369.774</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>7.404.290</b>	<b>6.114.073</b>	<b>10.321.737</b>	<b>8.411.534</b>

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

**JHSF Participações S.A.**  
**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
**Passivo**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
<b>Circulante</b>					
Contas a pagar comerciais e outras	13	2.724	1.161	153.903	101.574
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	108.502	222.754	135.298	258.627
Débitos diversos	14	8.054	10.295	205.937	190.425
Adiantamento de clientes	14	-	-	160.998	176.864
Dividendos a pagar	15	114.487	108.992	114.487	108.992
Débitos com partes relacionadas	15	508.608	631.833	3.687	7.242
<b>Total do passivo circulante</b>		<b><u>742.375</u></b>	<b><u>975.035</u></b>	<b><u>774.310</u></b>	<b><u>843.724</u></b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.588.536	521.444	2.926.212	1.718.365
Contas a pagar comerciais e outras	13	93.778	95.048	250.593	249.103
Impostos e contribuições diferidos	16.1	33.853	29.140	737.305	704.133
Débitos com partes relacionadas	15	-	-	3.524	1.533
Provisão para demandas judiciais	17	13.127	7.000	33.241	20.683
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	31.463
Débitos diversos	14	39.513	21.842	436.879	296.070
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b><u>1.768.807</u></b>	<b><u>674.474</u></b>	<b><u>4.387.754</u></b>	<b><u>3.021.350</u></b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18	1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950
Reservas de lucros		3.157.389	2.685.486	3.157.389	2.685.486
Outras Reservas		(130.231)	(86.872)	(130.231)	(86.872)
<b>Patrimônio líquido dos controladores</b>		<b><u>4.893.108</u></b>	<b><u>4.464.564</u></b>	<b><u>4.893.108</u></b>	<b><u>4.464.564</u></b>
<b>Patrimônio líquido dos não controladores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>266.565</b>	<b>81.896</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b><u>4.893.108</u></b>	<b><u>4.464.564</u></b>	<b><u>5.159.673</u></b>	<b><u>4.546.460</u></b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b><u>7.404.290</u></b>	<b><u>6.114.073</u></b>	<b><u>10.321.737</u></b>	<b><u>8.411.534</u></b>

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

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração do Resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Receita operacional líquida</b>	19	-	-	<b>1.902.092</b>	<b>2.007.441</b>
<b>Custos Operacionais</b>	20	-	-	<b>(767.437)</b>	<b>(613.475)</b>
<b>Lucro bruto</b>		-	-	<b>1.134.655</b>	<b>1.393.966</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>		<b>671.364</b>	<b>972.888</b>	<b>(242.373)</b>	<b>(280.455)</b>
Despesas gerais, administrativas e comerciais	20	(36.210)	(25.427)	(336.210)	(258.724)
Outras receitas e (despesas) operacionais	21	20.016	(5.662)	(20.758)	(51.335)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	9	13.862	(136.249)	111.943	26.244
Resultado de equivalência patrimonial	7	673.696	1.140.226	2.652	3.360
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>671.364</b>	<b>972.888</b>	<b>892.282</b>	<b>1.113.511</b>
Resultado financeiro, líquido	22	(47.762)	(15.749)	(179.489)	(117.749)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>623.602</b>	<b>957.139</b>	<b>712.793</b>	<b>995.762</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	16.2	<b>(4.713)</b>	<b>46.325</b>	<b>(80.699)</b>	<b>(14.543)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>618.889</b>	<b>1.003.464</b>	<b>632.094</b>	<b>981.219</b>
<b>Lucro atribuído aos acionistas controladores</b>		<b>618.889</b>	<b>1.003.464</b>	<b>618.889</b>	<b>1.003.464</b>
<b>Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores</b>		-	-	<b>13.205</b>	<b>(22.245)</b>
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	2.915.869	4.921.188	2.915.869	4.921.188
<b>Lucro por ação - básico em Reais (R\$)</b>	24	<b>0,9150</b>	<b>1,4573</b>	<b>0,9345</b>	<b>1,4573</b>
<b>Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)</b>	24	<b>0,8968</b>	<b>1,4492</b>	<b>0,9159</b>	<b>1,4492</b>

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

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração do Resultado Abrangente**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
Lucro líquido do exercício	618.889	1.003.464	632.094	981.219
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>618.889</b>	<b>1.003.464</b>	<b>632.094</b>	<b>981.219</b>
<b>Ajustes de avaliação patrimonial</b>	<b>(22.013)</b>	<b>(5.405)</b>	<b>(22.013)</b>	<b>(5.405)</b>
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	(22.013)	(5.405)	(22.013)	(5.405)
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>596.876</b>	<b>998.059</b>	<b>610.081</b>	<b>975.814</b>
<b>Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores</b>			<b>596.876</b>	<b>998.059</b>
<b>Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores</b>			<b>13.205</b>	<b>(22.245)</b>

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

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Das atividades operacionais</b>					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		623.602	957.139	712.793	995.762
<b>Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		3.223	2.962	62.958	62.231
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures		149.286	34.673	329.987	156.686
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		(7.887)	48.314	(10.353)	8.038
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		832	3.499	1.714	4.314
Resultado de equivalência patrimonial	7	(673.696)	(1.140.226)	(2.652)	(3.360)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	9	(13.862)	136.249	(111.943)	(26.244)
Demais ajustes		14.128	(18.014)	23.268	27.465
		<b>95.626</b>	<b>24.596</b>	<b>1.005.772</b>	<b>1.224.892</b>
<b>Varição nos ativos e passivos</b>					
Contas a receber		(7.659)	(2.387)	(332.916)	(438.053)
Imóveis a comercializar		(13.710)	-	(548.582)	(25.522)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		-	-	(47.329)	1.570
Demais ativos e passivos		(22.615)	33.471	78.478	55.227
		<b>51.642</b>	<b>55.680</b>	<b>155.423</b>	<b>818.114</b>
<b>Fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos</b>					
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(35.044)	(47.818)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	12.1 e 12.2	(157.157)	(29.584)	(241.894)	(53.527)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(2.882)	(4.307)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	(90.734)	(321.446)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>		<b>(105.515)</b>	<b>26.096</b>	<b>(215.131)</b>	<b>391.016</b>
<b>Das atividades de investimento</b>					
Resgates e (aplicações)		(200.050)	129.194	(182.564)	130.860
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(29.408)	(42.529)	(561.727)	(422.410)
Aquisição de bens do ativo intangível	8	-	-	(8.795)	(9.358)
Partes relacionadas, líquidas		(142.345)	151.300	(5.266)	(4.915)
Aumento de capital em controladas	7	(407.815)	(34.743)	-	-
Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos	5	-	2.400	-	2.400
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento</b>		<b>(779.618)</b>	<b>205.622</b>	<b>(758.352)</b>	<b>(303.423)</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>					
Integralização de capital		-	5.767	-	5.767
Aquisição de ações em tesouraria	18	(24.377)	(36.626)	(24.377)	(36.626)
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	12.1 e 12.2	1.383.428	339.380	1.452.595	693.053
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	12.1 e 12.2	(426.258)	(344.583)	(466.022)	(398.733)
Dividendos pagos		(141.491)	(269.361)	(141.491)	(269.361)
Pagamento para parceiros em empreendimentos	13	-	-	-	(125.312)
Demais movimentações das atividades de investimento		-	-	71	(14.798)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>		<b>791.302</b>	<b>(305.423)</b>	<b>820.776</b>	<b>(146.010)</b>
		<b>(93.832)</b>	<b>(73.705)</b>	<b>(152.707)</b>	<b>(58.417)</b>
<b>Redução do caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício	4	195.902	269.607	421.743	480.160
No fim do exercício	4	102.070	195.902	269.036	421.743
<b>Redução do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(93.832)</b>	<b>(73.705)</b>	<b>(152.707)</b>	<b>(58.417)</b>

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

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
**(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				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>1.860.183</b>	<b>(55.397)</b>	<b>40.485</b>	<b>(20.012)</b>	<b>134.673</b>	<b>722.294</b>	<b>1.066.520</b>	<b>-</b>	<b>3.748.746</b>	<b>77.929</b>	<b>3.826.675</b>
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	4	-	-	-	-	(5.405)	-	-	(5.405)	-	(5,405)
Aumento de capital	18	5.767	-	-	-	-	-	-	5.767	26.212	31.979
Plano de outorga de ações	28	-	-	2.028	-	-	-	-	2.028	-	2.028
Ações em tesouraria	-	-	-	(36.626)	-	-	-	-	(36.626)	-	(36.626)
Transação com acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(19.418)	-	-	(19.418)	-	(19.418)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	1.003.464	1.003.464	(22.245)	981.219
Reserva legal	-	-	-	-	50.173	-	-	(50.173)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	17.321	(17.321)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	(233.992)	(233.992)	-	(233.992)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	-	-	-	-	-	701.978	-	(701.978)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.865.950</b>	<b>(55.397)</b>	<b>42.513</b>	<b>(56.638)</b>	<b>184.846</b>	<b>1.399.449</b>	<b>1.083.841</b>	<b>-</b>	<b>4.464.564</b>	<b>81.896</b>	<b>4.546.460</b>
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	4	-	-	-	-	(22.013)	-	-	(22.013)	-	(22,013)
Aumento de capital	19	-	-	-	-	-	-	-	-	7.695	7.695
Plano de outorga de ações	28	-	-	3.031	-	-	-	-	3.031	-	3.031
Ações em tesouraria	18	-	-	(24.377)	-	-	-	-	(24.377)	-	(24,377)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	618.889	618.889	13.205	632.094
Participação de não controladores	1.4	-	-	-	-	-	-	-	-	163.769	163,769
Reserva legal	18	-	-	-	30.944	-	-	(30.944)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	18	-	-	-	-	-	84.360	(84.360)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	18	-	-	-	-	-	-	(146.986)	(146.986)	-	(146,986)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	18	-	-	-	-	356.598	-	(356.598)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.865.950</b>	<b>(55.397)</b>	<b>45.544</b>	<b>(81.015)</b>	<b>215.790</b>	<b>1.734.034</b>	<b>1.168.201</b>	<b>-</b>	<b>4.893.108</b>	<b>266.565</b>	<b>5.159.673</b>

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

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração do valor adicionado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
<b>1. – Receita</b>	<b>36.060</b>	<b>(134.886)</b>	<b>2.181.629</b>	<b>2.196.566</b>
1.1 - Receitas operacionais	-	-	2.031.721	2.161.136
1.5 - Outras receitas	20.938	103	41.404	8.049
1.2 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	13.862	(136.249)	111.943	768.688
1.7 - Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	1.260	1.260	(3.439)	1.136
<b>2. – Insumos</b>	<b>(21.340)</b>	<b>(23.983)</b>	<b>(938.627)</b>	<b>(768.689)</b>
2.1 - Custos operacionais	-	-	(641.783)	(529.420)
2.2 - Materiais, serviços de terceiros e outros	(21.340)	(23.983)	(296.844)	(239.268)
<b>3. - Valor adicionado bruto</b>	<b>14.720</b>	<b>(158.870)</b>	<b>1.243.002</b>	<b>1.427.877</b>
<b>4. – Retenções</b>	<b>(3.223)</b>	<b>(3.499)</b>	<b>(60.511)</b>	<b>(57.175)</b>
4.1 - Depreciação e amortização	(3.223)	(3.499)	(60.511)	(57.175)
<b>5. - Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>11.497</b>	<b>(162.368)</b>	<b>1.182.491</b>	<b>1.370.702</b>
<b>6. - Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>742.451</b>	<b>1.166.294</b>	<b>208.928</b>	<b>164.105</b>
6.1 - Receitas financeiras	68.756	26.068	206.276	160.745
6.2 - Resultado de participações societárias	673.696	1.140.226	2.652	3.360
<b>7. - Valor adicionado a distribuir</b>	<b>753.949</b>	<b>1.003.925</b>	<b>1.391.419</b>	<b>1.534.808</b>
<b>8. - Distribuição do valor adicionado</b>				
<b>8.1 - Pessoal e encargos</b>	<b>17.519</b>	<b>11.175</b>	<b>256.344</b>	<b>183.553</b>
8.1.1 - Remuneração direta	13.761	8.468	220.152	155.903
8.1.2 - Benefícios	2.733	1.804	26.194	19.355
8.1.3 - F.G.T.S.	1.025	902	9.998	8.295
<b>8.2 - Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>(2.297)</b>	<b>(45.934)</b>	<b>187.675</b>	<b>149.757</b>
8.2.1 - Federais	(2.316)	(46.079)	131.164	105.155
8.2.2 - Estaduais	-	-	37.950	30.901
8.2.3 - Municipais	19	145	18.561	13.700
<b>8.3 - Remuneração de capital de terceiros</b>	<b>119.838</b>	<b>35.221</b>	<b>315.305</b>	<b>220.279</b>
8.3.1 - Juros	119.837	34.710	263.338	192.220
8.3.2 - Aluguéis	1	511	51.967	28.059
<b>8.4 - Remuneração de capitais próprios</b>	<b>618.889</b>	<b>1.003.464</b>	<b>632.094</b>	<b>981.219</b>
8.4.1 - Dividendos mínimos obrigatórios	146.986	233.992	146.986	233.992
8.4.2 - Lucros retidos (prejuízos a absorver)	471.903	769.472	471.903	769.472
8.4.3 - Participação de não controladores	-	-	13.205	(22.245)
	<b>753.949</b>	<b>1.003.925</b>	<b>1.391.419</b>	<b>1.534.808</b>

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 2022 e 2021  
(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:

<u>Renda Recorrente (Shoppings)</u>	<u>Varejo (lojas)</u>	<u>Negócios Imobiliários</u>	<u>Hotéis e restaurantes</u>	<u>Aeroporto</u>
Shopping Cidade Jardim – SP	Sundek	Complexo Boa Vista - SP	Hotel Fasano - SP	São Paulo
Shopping Bela Vista – BA	Ines de La Fressange	Fasano Cidade Jardim - SP	Hotel Fasano Boa Vista - SP	Catarina
Shopping Ponta Negra – AM	Isabel Marant	Parque Catarina - SP	Hotel Fasano - RJ	Aeroporto
Catarina Fashion Outlet – SP	Celine	Real Park – SP	Hotel Fasano - BA	Executivo
Shops Jardins – SP	Brunello Cucinelli	Reserva Cidade Jardim – SP	Hotel Fasano - BH	Internacional
Faria Lima Shops – SP	Chloé	Fazenda Santa Helena - SP	Restaurante Fasano	
Boa Vista Market – SP	Balmain		Restaurante Gero Panini	
	Aquazzura		Restaurante Parigi	
	Emilio Pucci		Restaurante Gero	
	René Caovilla		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 2022:

<u>Portfólio</u>	<u>Localização</u>	<u>% JHSF</u>	<u>ABL Total - (m²)</u>	<u>ABL JHSF - (m²)</u>
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	42.232	21.120
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	14.847	7.425
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
			<b>246.990</b>	<b>122.608</b>

- (a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com a conclusão do edifício garagem em março de 2021 e previsão de conclusão da expansão das lojas para abril de 2023.
- (b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com inauguração prevista para o segundo semestre de 2023.
- (c) Expansão III iniciada no terceiro trimestre de 2018 com inauguração prevista para o primeiro semestre de 2023.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **1.1. Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e demonstrações financeiras da Companhia**

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: Mensuração do Valor Justo, Recuperabilidade de Ativos, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda de Crédito Esperada.

Em decorrência do fim das restrições geradas pela pandemia e observado que as operações da Companhia foram retomadas em sua totalidade, a Administração reforça que seus negócios não foram impactados pela COVID-19 no exercício de 2022.

Nesse contexto, a comparabilidade de determinados saldos pode estar impactada pelos efeitos na COVID-19 no exercício de 2021.

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

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

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

A área vendida está situada na Rodovia Castelo Branco km 60, município de São Roque, no mesmo complexo onde encontram-se (i) o Catarina Fashion Outlet e o (ii) o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo. Como parte da transação a Companhia assumiu o compromisso de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na área no entorno da Villa XP, contendo centro de convenções e unidades hoteleiras ou residenciais que serão construídos de forma faseada com datas de entrega ocorrendo em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024. Na data de emissão dessas demonstrações financeiras tais obrigações estão suspensas até que as partes resolvam de comum acordo dar prosseguimento a tais obrigações e providências acima mencionadas.

### **1.3. Reestruturação societária**

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

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

As transações referentes a reestruturação societária foram realizadas entre empresas sob o mesmo controle, e dessa forma, foram realizadas a valores contábeis, à luz do ICPC09, não sendo gerado nenhum ganho ou perda nas transações. As demonstrações financeiras consolidadas não foram impactadas, os efeitos são observados apenas nas demonstrações financeiras da controladora nas rubricas de investimentos (Nota 7), créditos e débitos com partes relacionadas (Nota 15).

## 1.4. Informações sobre as empresas controladas

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

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2022		2021	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<b>Renda Recorrente</b>				
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.	-	100,00	-	100,00
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	-	70,00	-
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	-	100,00	-	100,00
JHSF Malls USA I, Inc.	-	100,00	-	100,00
JHSF Malls USA II, Inc.	-	100,00	-	100,00
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.	-	100,00	-	100,00
JHSF Malls Faria Lima Ltda.	-	100,00	-	100,00
Usina São Paulo S.A. (b)	13,40	53,60	13,40	53,60
Shopping Vila Madalena Ltda.	-	100,00	-	100,00
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100,00	-	100,00
Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100,00	-	100,00
<b>Negócios Imobiliários</b>				
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama	-	100,00	-	100,00
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.	-	100,00	-	100,00
Capri Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
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.	-	100,00	-	100,00
Parque Catarina Incorporações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Parque Ponta Negra Empreendimentos e Incorporações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
JHSF Empreendimentos Village 01 Ltda.	-	100,00	-	100,00
JHSF Empreendimentos Village 02 Ltda.	-	100,00	-	100,00
JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda.	-	100,00	-	100,00
JHSF Empreendimentos Village 04 Ltda.	-	100,00	-	100,00
JHSF Empreendimentos Village 06 Ltda.	-	100,00	-	100,00
JHSF Empreendimentos Village 07 Ltda.	-	100,00	-	100,00
JHSF Empreendimentos Village 08 Ltda.	-	100,00	-	100,00
Loteamento dos Plátanos Ltda.	-	100,00	-	100,00
Bragança Real Estate Ltda. (a)	-	100,00	-	-
Santa Helena Participações S.A. (a) / (c)	0,01	50,99	-	-
FBV Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.	-	100,00	-	100,00
Santorini Empreendimentos S.A. (a)	0,01	99,99	-	-
Cajueiros Real Estate Venture Ltda.	-	100,00	-	100,00
JHSF Empreendimentos Boa Vista Estates Ltda.	-	100,00	-	100,00
Amenities FBV – V Campo Participações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Amenities FBV – BV Participações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Amenities FBV – São Sebastião Participações Ltda.	-	100,00	-	100,00
VFBV Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	62,00	-	62,00
JHSF FBV Empreendimentos Ltda.	47,75	52,25	47,75	52,25
RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	100,00	-	100,00

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

## Hotéis e Restaurantes

Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60,00	-	60,00	-
HMI BH Adm. Hoteleira Ltda.	-	86,00	-	86,00
HMI Holdco, LLC	-	99,90	-	99,90
Fasano Fifth Avenue, LLC	-	99,90	-	99,90
Fasano Restaurant New York	-	99,90	-	99,90
Hotel Marco Internacional S.A.	13,90	86,10	13,90	86,10
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	-	100,00	-	100,00
Restaurante Gero Ltda.	-	100,00	-	100,00
Restaurante Gero Rio S.A.	40,00	60,00	40,00	60,00
Restaurante Panini FL 3477 Ltda.	-	65,54	-	65,54
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	-	99,99	-	99,99
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	30,00	70,00	30,00	70,00
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	-	50,00	-	50,00
Cannes Empreendimentos S.A. (a)	0,01	99,99	-	-

## 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	-
JHSF Operadora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	-	99,99	-	99,99
JHSF Atividades Aeroportuárias Ltda.	99,90	-	99,90	-
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100,00	-	100,00

## Prestação de serviços e outros negócios

CJ Mares Multimarcas e Participações Ltda.	-	70,00	-	70,00
Conceito Gestão e Com. Imobiliária Ltda.	-	99,99	-	100,00
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Gestão de Investimentos 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.	-	100,00	-	100,00
Valentino Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	-	17,43	-	17,43

(a) Companhias e empresas constituídas no exercício de 2022.

(b) Em 05 de julho de 2021, a Companhia concluiu a aquisição de 67% das ações da Usina São Paulo S.A., titular do Contrato de Concessão de Direito e Uso da Área a Título Oneroso da Usina São Paulo (Nota 8 e 10). A aquisição foi avaliada sob a luz do Pronunciamento técnico "CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas" e a Companhia concluiu que a Usina São Paulo S.A é uma controlada. Integrando as informações consolidadas das demonstrações financeiras.

(c) Saldo de não controladores na DMPL correspondete 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 – 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.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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 16 de março de 2023.

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

### **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, mas ainda não vigentes**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A Companhia adotará estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante**

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, especificando os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

### **Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis**

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023.

### **Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)**

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não esperamos impactos materiais para a Companhia e suas controladas pelas alterações mencionadas acima. Não há outras normas IFRS/CPC ou interpretações IFRIC/ICPC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

## **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.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **3.1.1.1. Receita com aluguéis**

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

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

### **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.

## **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.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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, 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.

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.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **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), para esses eventos, a Companhia entende que os riscos, posse e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade foram transferidos. Após a entrega das chaves ou termo, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação dos indexadores definidos em contrato, apropriados de forma “pro rata temporis”.

### **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 2022 e 2021  
(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 2022 e 2021  
(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	30/09/2022	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	15 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) sem crescimento real	9%, em termo reais, sem inflação, (after-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista	30/09/2022	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	13,82%, 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	30/09/2022	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	15,4% em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imóveis a comercializar	Terrenos, unidades imobiliárias concluídas e em desenvolvimento	30/09/2022	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 2022 e 2021  
(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.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **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.

### **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").

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **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.

### **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 2022 e 2021, 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.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 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.

#### 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	
	12-2022	12-2021
Empréstimos e financiamentos bruto (Nota 12.1)	444.947	603.488
Debêntures bruto (Nota 12.2)	2.616.563	1.405.836
Cessão de usufruto (Nota 13)	169.818	165.002
Obrigações com parceiros em empreendimentos bruto (Nota 13)	93.778	95.048
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	125.923	-
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(269.036)	(421.743)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(656.655)	(455.751)
<b>Dívida líquida (A)</b>	<b>2.525.338</b>	<b>1.391.881</b>
<b>Total do patrimônio líquido (B)</b>	<b>5.159.673</b>	<b>4.546.460</b>
<b>Total do capital (C) = (A) + (B)</b>	<b>7.685.011</b>	<b>5.938.340</b>
<b>Índice de endividamento líquido - % (A/C)</b>	<b>33%</b>	<b>23%</b>

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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 2022, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$2.483.400 (R\$1.198.036 em 31 de dezembro de 2021), e na controladora positivo em R\$80.181 (R\$306.037 negativo em 31 de dezembro de 2021).

### **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.

### **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 à 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.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Caixa e Bancos	4.420	2.502	41.657	63.137
Aplicações financeiras (a) (Nota 23)	97.650	193.399	120.047	243.984
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 23)	-	-	107.332	114.621
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>102.070</b>	<b>195.902</b>	<b>269.036</b>	<b>421.743</b>
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	7.156	6.680	22.430	26.995
JHSF Catarina Corporate Berlim (b)	-	11.647	-	-
Fundo de investimento Profit 463 (b)	469.896	422.180	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	163.552	46	268.052	131.727
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	359.371	284.087
Ações de Companhias no Brasil e exterior (Nota 23)	-	-	6.802	12.941
<b>Títulos e valores mobiliários (Notas 23)</b>	<b>640.604</b>	<b>440.555</b>	<b>656.655</b>	<b>455.751</b>
<b>Total</b>	<b>742.674</b>	<b>636.456</b>	<b>925.691</b>	<b>877.494</b>
<b>Circulante</b>	<b>742.674</b>	<b>636.456</b>	<b>925.691</b>	<b>877.494</b>

(a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100,1% do CDI (99,6% em 2021).

(b) Os fundos JHSF Catarina Corporate, possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina e é remunerado pelo EBITDA gerado na operação do aeroporto. Em 31 de setembro de 2022 a Companhia possui 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo. No exercício de 2022 o FII Corporate Berlim foi cancelado e as cotas foram resgatadas pela Companhia. O Fundo Profit 463 é um fundo exclusivo sob administração do BTG Pactual e possui substancialmente investimentos em Tesouro Selic, LFT, Fundos de Investimentos e ações de Companhias abertas.

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

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

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

A seguir, demonstramos a movimentação dos títulos e valores mobiliários:

	JHSF Catarina Corporate - FII	JHSF Catarina Corporate Berlim	Fundo de investimento Profit 463 e Cotas de Fundos	Fundo de investimento Norte	Cotas de fundo de investimento	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
<b>Controladora</b>								
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>6.681</b>	<b>11.647</b>	<b>422.180</b>	<b>46</b>	-	-	-	<b>440.555</b>
Aquisição de cotas	1.073	-	485.000	-	-	-	-	<b>486.073</b>
Venda de cotas	-	(6.220)	(332.430)	(21)	-	-	-	<b>(338.671)</b>
Transferência de cotas	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação no valor das cotas	(598)	(5.427)	58.697	(25)	-	-	-	<b>52.648</b>
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>7.156</b>	-	<b>633.447</b>	-	-	-	-	<b>640.604</b>
<b>Consolidado</b>								
<b>Saldo em 31.12.2021</b>	<b>26.995</b>	-	-	<b>46</b>	<b>131.681</b>	<b>284.087</b>	<b>12.941</b>	<b>455.751</b>
Aquisição de cotas	1.073	-	-	-	184.461	276.114	9.523	<b>471.171</b>
Venda de cotas	-	-	-	(21)	(51.980)	(215.282)	(10.899)	<b>(278.182)</b>
Transferência	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação no valor das cotas	(5.638)	-	-	(25)	3.890	14.451	(4.763)	<b>7.915</b>
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>22.430</b>	-	-	-	<b>268.052</b>	<b>359.371</b>	<b>6.802</b>	<b>656.655</b>

## 5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Contas a receber de unidades imobiliárias (Nota 23) (a)	-	-	1.310.020	937.071
Aluguéis	-	-	66.824	58.583
Hoteis e restaurantes	-	-	29.215	34.521
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	7.766	6.856
Estacionamento	-	-	3.748	3.652
Prestação de Serviços	-	-	4.139	1.205
Outros (b)	4.664	2.818	18.675	64.387
<b>Total Contas a Receber (Nota 23)</b>	<b>4.664</b>	<b>2.818</b>	<b>1.440.387</b>	<b>1.106.275</b>
(-) Ajuste a valor presente (c)	-	-	(9.586)	(22.820)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(26.126)	(23.666)
<b>Total (Nota 23)</b>	<b>4.664</b>	<b>2.818</b>	<b>1.404.675</b>	<b>1.059.789</b>
<b>Circulante</b>	<b>4.664</b>	<b>2.818</b>	<b>897.591</b>	<b>694.841</b>
<b>Não circulante</b>	-	-	<b>507.084</b>	<b>364.948</b>

- (a) O aumento do saldo corresponde, substancialmente, as vendas de incorporação imobiliária relacionadas ao Complexo Boa Vista, com destaque ao Boa Vista Estates e Boa Vista Village.
- (b) A redução do saldo consolidado é justificada pelo recebimento pela venda do terreno Villa XP cujo o saldo a receber em 31 de dezembro de 2022 era de R\$0 (R\$44.483 em 31 de dezembro de 2021). Vide Nota 1.2.
- (c) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e 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 2022 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 3,31% a.a. (5,57% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

Aging list	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Vencidos acima de 365 dias (a)	28.662	32.336
Vencidos acima de 91 até 365 dias (a)	33.547	17.980
Vencidos acima de 61 até 90 dias (a)	7.059	1.857
Vencidos acima de 31 até 60 dias	1.613	2.046
Vencidos até 30 dias	23.209	10.905
<b>Total vencidos</b>	<b>94.090</b>	<b>65.124</b>
À vencer até 365 dias	832.613	640.009
À vencer acima 365 dias	513.684	401.142
<b>Total à vencer</b>	<b>1.346.297</b>	<b>1.041.151</b>
<b>Total</b>	<b>1.440.387</b>	<b>1.106.275</b>

- (a) Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui o montante de R\$2.536 de títulos vencidos há mais de 365 dias os quais não foram constituídos PECLD, esses títulos foram renegociados e os clientes encontram-se adimplentes. O mesmo monitoramento é realizado para os demais títulos, em especial aos vencidos acima de 61 até 365 dias os quais a Companhia está em processo de renegociação.

## 6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2022	12-2021
<b>Imóveis a desenvolver (a)</b>	762.220	535.472
<b>Imóveis em desenvolvimento e construção (b)</b>	1.145.706	459.951
<b>Imóveis acabados</b>		
Complexo Fazenda Boa Vista	198.178	208.934
Horto Bela Vista	441	441
<b>Total</b>	<b>2.106.545</b>	<b>1.204.797</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.165.991</b>	<b>275.855</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>940.554</b>	<b>928.943</b>

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

Em junho de 2022, a Companhia transferiu os saldos de R\$74.153 e R\$20.576 inicialmente classificados nas rubricas de propriedades para investimento e imobilizado respectivamente para a rubrica de imóveis a comercializar, o saldo corresponde a terreno onde será desenvolvido o empreendimento Reserva Cidade Jardim. Vide Notas 9 e 8.

Em junho de 2022, a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5.7 milhões de m<sup>2</sup> no Município de Bragança Paulista. O preço de aquisição da participação é de R\$ 178.463. Maiores informações Vide Nota 14.

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

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 7. Investimentos (Controladora)

	Controladora	
	12-2022	12-2021
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
<b>Investimentos:</b>		
Participação em controladas e coligadas	5.935.529	4.756.357
<b>Total das participações societárias</b>	<b>5.935.529</b>	<b>4.756.357</b>
<b>Total dos investimentos</b>	<b>5.938.311</b>	<b>4.759.139</b>

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

Sociedade Investida	Saldos em	Cessão de Participação (a)	Reflexo de	Resultado	Aumento	Adiantamento	Distribuição	Passivo	Saldos em
			ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	de Capital	para futuro aumento de Capital / AFAC	de Resultado	Descoberto	
<b>12-2021</b>	<b>148.787</b>	<b>(151.862)</b>	<b>(1.554)</b>	<b>4.629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aveiro Incorporações Ltda.									
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	196.602	-	(4.027)	20.772	-	-	-	-	213.347
Cidade Jardim Shops S.A.	91.560	-	-	13.996	-	-	-	-	105.557
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	595.507	-	-	(21.444)	27.383	-	-	-	601.446
JHSF Incorporações Ltda.	1.421.369	-	(3.449)	107.334	58.306	-	-	-	1.583.560
Shopping Ponta Negra S.A.	130.302	-	-	3.528	-	-	-	-	133.830
Polônia Incorporações Ltda.	1.662.538	747	(962)	563.074	-	-	-	-	2.225.397
JHSF Malls S.A.	259.309	-	(699)	(10.914)	-	-	(3.037)	-	244.659
Santorini Empreendimentos S.A.	-	(904)	-	0	3	-	-	-	(901)
Demais sociedades investidas	250.381	251.020	(4.501)	(7.281)	202.373	118.969	-	17.673	828.634
<b>4.756.357</b>	<b>99.000</b>	<b>(15.193)</b>	<b>673.696</b>	<b>288.065</b>	<b>118.969</b>	<b>(3.037)</b>	<b>17.673</b>	<b>5.935.529</b>	

(a) As movimentações apresentadas correspondem a reestruturação societária mencionada na Nota 1.3.

Sociedade Investida	Saldos em 12-2020	Transações com acionistas (DMPL)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Resultado de Equivalência Patrimonial	Aumento de Capital	Distribuição de reservas de lucros (c)	Passivo Descoberto	Saldos em 12-2021
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	710.151	-	(359)	(33.008)	-	(480.182)	-	196.602
Cidade Jardim Shops S.A.	128.698	(2.453)	-	(45.705)	11.021	-	-	91.560
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	531.438	-	-	64.069	-	-	-	595.507
JHSF Incorporações Ltda.	1.420.644	(4.564)	(3.226)	19.366	-	(10.851)	-	1.421.369
Shopping Ponta Negra S.A. (a)	155.512	(11.210)	-	(13.999)	-	-	-	130.302
Polônia Incorporações Ltda.	768.832	-	(132)	1.018.765	-	(124.927)	-	1.662.538
JHSF Malls S.A.	262.300	(925)	(654)	(1.412)	-	-	-	259.309
Demais sociedades investidas	90.652	(265)	245	132.069	14.040	-	13.641	250.381
<b>4.207.465</b>	<b>(19.418)</b>	<b>(4.343)</b>	<b>1.140.226</b>	<b>34.743</b>	<b>(615.960)</b>	<b>13.641</b>	<b>4.756.357</b>	

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

Sociedade Investida	% Part.	Patrimônio líquido (Passivo à descoberto)								
		Ativos		Passivos		Resultado				
		2022	2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	3.298.907	3.223.349	1.848.245	1.684.424	1.450.662	1.538.925	(64.769)	(8.382)
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	1.671.141	1.542.941	88.521	121.429	1.582.620	1.421.513	107.350	19.368
Polônia Incorporações Ltda.(a)	99,99	99,99	3.559.848	2.200.134	1.400.301	536.513	2.159.547	1.663.621	496.898	1.019.771
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	99,99	99,99	795.661	788.540	194.155	192.973	601.506	595.567	(21.443)	64.076
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	436.160	421.371	215.896	217.805	220.264	203.566	20.726	(26.115)
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	236.185	155.665	64.228	25.760	171.956	129.905	4.431	(13.999)
Aveiro Incorporações Ltda.	-	99,99	220.629	182.631	58.591	33.830	162.038	148.801	14.795	83
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	70,00	221.319	158.168	72.711	27.367	148.608	130.800	19.995	(65.294)
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	99,99	1.178	780	538	1.270	640	(489)	(1.999)	(2.256)
JHSF Engenharia Ltda.	-	99,99	361.018	278.583	224.943	115.793	136.074	162.790	(26.715)	164.050
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	99,99	119.090	109.648	59.244	122.100	59.846	(12.452)	(29.468)	(19.699)
Demais investidas	-	-	1.835.145	1.024.765	763.890	440.870	1.071.255	583.895	44.537	141.674
<b>Total</b>			<b>12.756.280</b>	<b>10.086.574</b>	<b>4.991.264</b>	<b>3.520.133</b>	<b>7.765.016</b>	<b>6.566.441</b>	<b>564.336</b>	<b>1.273.276</b>

(a) O ganho no exercício corresponde, substancialmente as vendas de incorporação imobiliária relacionadas ao Complexo Boa Vista, conforme mencionado na Nota 5.

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

## 8. Imobilizado

### Movimentação 2022 - Consolidado

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

- (a) As adições do exercício estão atreladas, substancialmente à expansão do Aeroporto Catarina (R\$44.868), aquisição de duas aeronaves (R\$ 74.719), imobilizações em andamento com o desenvolvimento dos Clubes Fasano e Village (R\$104.795) e benfeitorias 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

### Movimentação 2021 – Consolidado

Item	Custo			Saldos em 2020			Juros			Saldos em 2021	Taxa média % depreciação	
	Histórico	Depreciação	Impairment	Adições	Baixas	Transferências (c)	Capitalizados	Impairment	Depreciação			
Aeroporto Catarina	695.580	(3.979)	-	691.601	36.001	(2.282)	(14.170)	3.320	-	(19.412)	695.058	1,43-2,5
Aeronaves	52.856	(1.872)	(502)	50.482	4.359	-	-	-	2.717	(2.037)	55.521	3,6
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (b)	50.514	(2.447)	-	48.067	19.462	(15)	737	-	-	(7.909)	60.342	10
Hotéis Fasano	80.807	(4.800)	-	76.007	4.890	(1.328)	763	-	-	(4.693)	75.639	4,0
Imobilizações em Andamento (b)	59.118	-	-	59.118	85.496	(6)	12.294	-	-	-	156.902	-
Máquinas e Equipamentos	25.420	(2.372)	-	23.048	14.365	(598)	(24.609)	-	-	(2.534)	9.672	10,0
Direito de uso (a)	101.487	(5.089)	-	96.398	98.946	(2.848)	-	-	-	(14.318)	178.178	9,8 a 12,5
Outros	37.055	(3.905)	-	33.150	14.740	(5.414)	(1.566)	-	-	(7.459)	33.451	11,4
	<b>1.102.837</b>	<b>(24.464)</b>	<b>(502)</b>	<b>1.077.871</b>	<b>278.259</b>	<b>(12.491)</b>	<b>(26.551)</b>	<b>3.320</b>	<b>2.717</b>	<b>(58.362)</b>	<b>1.264.763</b>	

- (a) Correspondem aos contratos dos hotéis e restaurantes e ao contrato de locação da Usina São Paulo firmado em 2021 no valor presente de R\$83.025.
- (b) As adições benfeitorias em imóveis de terceiros e imobilizações em andamento correspondem, substancialmente, aos investimentos realizados nos restaurantes e hotéis Fasano no montante de R\$14.077 e a construção dos clubes dos empreendimento Fasano Residence e Boa Vista Village no montante de R\$ 85.496.
- (c) Em dezembro de 2021 a Companhia transferiu os custos históricos de hangares (galpões) no montante de R\$14.170 do aeroporto Catarina para a rubrica de propriedades para investimento. Esses galpões estão locados para terceiros o objetivam rendimentos com aluguel (Nota 9). Adicionalmente a Companhia reclassificou custo de áreas comum do projeto Village no montante de R\$24.609 para a rubrica de imóveis a comercializar.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(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 2022 e 2021  
(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
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	-	<b>404.619</b>	<b>404.619</b>	<b>2.047.321</b>	<b>1.258.161</b>	<b>3.305.479</b>
Transferências (a)	-	-	-	-	(18.262)	(18.262)
Adições (a)	-	139.752	139.752	45.550	262.492	308.042
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	(136.249)	(136.249)	232.655	(190.382)	42.273
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	-	<b>408.122</b>	<b>408.122</b>	<b>2.325.526</b>	<b>1.312.009</b>	<b>3.637.532</b>
Transferências (b)	-	-	-	-	(74.153)	(74.153)
Adições (c)	-	24.735	24.735	191.316	42.451	233.767
Variação no valor justo das propriedades (d)	-	13.862	13.862	2.823	120.363	123.186
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	-	<b>446.719</b>	<b>446.719</b>	<b>2.519.665</b>	<b>1.400.667</b>	<b>3.920.332</b>

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2021.

(b) Em junho de 2022 a Companhia transferiu o saldo de R\$74.153 para a rubrica de imóveis a comercializar, o saldo corresponde à terreno onde será desenvolvido o empreendimento Reserva Cidade Jardim. Vide Nota 6.

(c) As adições do período foram realizadas, substancialmente, nas expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet e na construção de casas para locação sediadas no complexo da Fazenda Boa Vista.

(d) A Companhia registrou perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$4.816 (R\$16.027 em 31 de dezembro de 2021) e valor justo de dívidas capitalizadas nas propriedades para investimento no montante de R\$6.427 (R\$0 em 31 de dezembro de 2022), essas perdas subtraídas aos ganhos de valor justo das propriedades para investimento, representam o valor justo consolidado no resultado do período de R\$ 111.943.

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

	<u>12-2022</u>	<u>12-2021</u>
ABL - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	93.927	84.084
ABL Vaga - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	5.299	7.540

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

	Consolidado	Efeitos de variações na taxa de desconto		
	<u>12-2022</u>		Efeito no resultado	Efeito no resultado
	Consolidado	- 0,5 p.p	+ 0,5 p.p	
Propriedades para investimento (a)	<u>3.279.856</u>	3.398.656	118.800	3.166.278 (113.578)

(a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 12-2022 - 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 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 10. Intangível (Consolidado)

Movimentação 2022 - Consolidado						
Descrição	Saldos em 2021	Adições	Baixas	Transferências	Amortização	Saldos em 2022
<b>Ágio na aquisição de Investimentos</b>						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	-	358
Usina São Paulo	647	-	-	-	-	647
<b>Intangível</b>						
Marcas e Patentes	32.219	-	-	-	(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
	<b>114.194</b>	<b>18.858</b>	<b>(3)</b>	<b>(11)</b>	<b>(4.900)</b>	<b>128.138</b>
Movimentação 2021 - Consolidado						
Descrição	Saldos em 2020	Adições	Baixas	Transferências	Amortização	Saldos em 2021
<b>Ágio na aquisição de Investimentos</b>						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	-	358
Usina São Paulo	-	647	-	-	-	647
<b>Intangível</b>						
Marcas e Patentes	32.203	-	-	66	(50)	32.219
Pontos Comerciais	17.192	-	-	-	(551)	16.641
Software	18.089	6.736	(25)	-	(3.223)	21.577
Outros	3.017	2.000	-	-	(45)	4.972
	<b>108.639</b>	<b>9.383</b>	<b>(25)</b>	<b>66</b>	<b>(3.869)</b>	<b>114.194</b>

(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.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 11. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes (a)	-	-	88.379	64.150
Impostos e contribuições a recuperar	15.167	3.874	44.077	20.517
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	126	1.290
Despesas com comissões de vendas a apropriar	4.552	609	22.158	20.795
Fundo de promoção de Shoppings	-	-	19.024	8.308
Adiantamento a fornecedores (d)	635	-	39.638	38.518
Depósitos judiciais	4.148	1.245	18.122	11.236
Rateio de despesas administrativas	24.801	11.628	-	-
Operação de Swap (b)	-	-	5.902	4.642
Fundo de reserva (e)	-	-	20.116	-
Repasse a receber de parceiros em empreendimentos (f)	-	-	5.994	-
Outros créditos diversos (c)	552	6.687	42.276	47.092
<b>Total</b>	<b>49.855</b>	<b>24.043</b>	<b>305.812</b>	<b>216.548</b>
<b>Circulante</b>	<b>45.707</b>	<b>16.960</b>	<b>268.437</b>	<b>193.570</b>
<b>Não circulante</b>	<b>4.148</b>	<b>7.084</b>	<b>37.375</b>	<b>22.978</b>

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

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

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

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

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

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

### 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	125.371	309.626	444.947	597.334
Debêntures (Nota 12.2)	1.571.667	434.572	2.616.563	1.379.658
	<b>1.697.038</b>	<b>744.198</b>	<b>3.061.510</b>	<b>1.976.992</b>
<b>Circulante</b>	<b>108.502</b>	<b>222.754</b>	<b>135.298</b>	<b>258.627</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.588.536</b>	<b>521.444</b>	<b>2.926.212</b>	<b>1.718.365</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 12.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxa de juros a.a.		Controladora		Consolidado	
	Indexador		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Capital de Giro	CDI	1,98% - 2,10% (a)	125.371	207.907	290.339	337.111
1.ª emissão NP (b)	CDI	1,40%	-	102.196	-	102.196
BNDES - Aeroporto – Sub A	IPCA	8,95%	-	-	89.156	93.958
BNDES - Aeroporto – Sub B	IPCA	5,49%	-	-	65.894	69.443
BNDES - Aeroporto – Sub C	IPCA	1,79%	-	-	740	780
<b>Saldo (Nota 23)</b>			<b>125.371</b>	<b>310.103</b>	<b>446.129</b>	<b>603.488</b>
Custo com empréstimos à amortizar			-	(477)	(1.182)	(6.154)
<b>Saldo líquido (Nota 23.1)</b>			<b>125.371</b>	<b>309.626</b>	<b>444.947</b>	<b>597.334</b>
<b>Circulante</b>			<b>255</b>	<b>170.288</b>	<b>25.400</b>	<b>204.696</b>
Principal e juros			255	170.465	26.119	204.969
(-) Custos			-	(177)	(719)	(273)
<b>Não circulante</b>			<b>125.116</b>	<b>139.338</b>	<b>419.547</b>	<b>392.638</b>
Principal e juros			125.116	139.638	420.009	398.519
(-) Custos			-	(300)	(462)	(5.881)

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

(b) Em 30 de setembro de 2021 a Companhia emitiu nota promissória de série única no valor nominal unitário de R\$100.000. Saldo liquidado em 24 de fevereiro de 2022.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
2022	-	170.465	-	203.119
2023	255	133.918	26.119	155.900
2024	125.116	5.721	195.533	52.697
a partir de 2025	-	-	224.477	191.772
<b>Total bruto</b>	<b>125.371</b>	<b>310.103</b>	<b>446.129</b>	<b>603.488</b>
Custo com empréstimos à amortizar	-	(477)	(1.182)	(6.154)
<b>Saldo líquido</b>	<b>125.371</b>	<b>309.626</b>	<b>444.947</b>	<b>597.334</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

Controladora							
Modalidade	12-2021	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2022
Capital de giro e NP	310.103	40.000	23.987	(216.861)	(31.858)	-	125.371
Custos à amortizar	(477)	-	-	-	-	477	-
	<u>309.626</u>	<u>40.000</u>	<u>23.987</u>	<u>(216.861)</u>	<u>(31.858)</u>	<u>477</u>	<u>125.371</u>
Consolidado							
Modalidade	12-2021	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2022
BNDES	164.181	-	22.836	(17.096)	(14.131)	-	155.790
Capital de giro e NP	439.307	97.000	44.381	(239.037)	(51.312)	-	290.339
Custos à amortizar	(6.154)	-	-	-	-	4.972	(1.182)
	<u>597.334</u>	<u>97.000</u>	<u>67.217</u>	<u>(256.133)</u>	<u>(65.443)</u>	<u>4.972</u>	<u>444.947</u>

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

## 12.2 Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
1.ª emissão das controladas (d)	CDI	2,15%	-	-	261.704	261.466
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	CDI	1,90%	-	-	369.615	334.840
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	416.701	374.815
8.ª emissão das controladas (b)	CDI	-	120.795	120.578	120.795	120.578
9.ª emissão das controladas (c)	CDI	1,55%	-	213.975	-	213.975
10.ª emissão das controladas (e)	CDI	1,45%	100.226	100.162	100.226	100.162
11.ª emissão das controladas (f)	CDI	2,75%	257.495	-	257.495	-
12.ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	CDI	2,92%	125.233	-	125.233	-
12.ª emissão das controladas (g) - 2ª Serie	CDI	2,92%	150.280	-	150.280	-
12.ª emissão das controladas (g) - 3ª Serie	CDI	1,50%	100.170	-	100.170	-
12.ª emissão das controladas (g) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	98.839	-	98.839	-
12.ª emissão das controladas (g) - 5ª Serie	CDI	2,75%	150.277	-	150.277	-
12.ª emissão das controladas (g) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	130.458	-	130.458	-
13.ª emissão das controladas (h) - 1ª Serie	CDI	2,25%	351.255	-	350.764	-
<b>Saldo (Nota 23)</b>			<b>1.585.028</b>	<b>434.715</b>	<b>2.632.557</b>	<b>1.405.836</b>
(-) Custos com emissão de debêntures	-	-	(13.361)	(143)	(22.421)	(4.903)
<b>Saldo líquido (Nota 23.1)</b>			<b>1.571.667</b>	<b>434.572</b>	<b>2.610.136</b>	<b>1.379.658</b>
<b>Circulante</b>			<b>108.247</b>	<b>52.466</b>	<b>109.898</b>	<b>53.931</b>
Principal e juros			110.731	52.609	112.435	54.078
(-) Custos			(2.484)	(143)	(2.537)	(147)
<b>Não circulante</b>			<b>1.463.420</b>	<b>382.106</b>	<b>2.506.666</b>	<b>1.325.727</b>
Principal e juros			1.474.297	382.106	2.520.123	1.351.760
(-) Custos			(10.877)	-	(19.884)	(4.758)
(-) Ajuste debt modification			-	-	6.427	(21.275)

## JHSF Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

---

- (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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## JHSF Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

- (e) Em 25 de Junho de 2021, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia fidejussória no valor total de R\$100.000, com vencimento em 25/06/2023 e remuneração de CDI + 1,45% a.a. As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada no máximo 18 vezes.
- (f) Em 15 de fevereiro de 2022, a Companhia concluiu a captação da 11ª Emissão de Debêntures Simples, em série única, em distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 476), no montante de R\$250.000, com remuneração anual equivalente a CDI+2,75%, pelo prazo total de 5 anos.
- (g) Em 30 de junho de 2022 foi concluída a captação da 12ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em seis séries, para colocação privada.
- As Debêntures foram subscritas por Securitizadora e serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), no montante de R\$ 757.000, com prazo total de 12 anos e carência de 5 anos de amortização do principal, sendo subscritos na presente data o montante de R\$ 607.280, e o saldo em até seis meses. As garantias estão atreladas a alienação fiduciária dos imóveis lastro e cotas da SPE, outorgadas em benefício da Securitizadora.
- (h) Em 22 de dezembro de 2022 foi concluída a captação de 13ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em série única, no montante de R\$350.000, pelo prazo total de 5 anos e carência de 3 anos de amortização do principal.

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
2022	-	52.609	-	54.076
2023	110.731	150.133	112.435	185.792
2024	-	50.895	97.500	192.078
a partir de 2025	1.474.297	181.078	2.422.622	973.890
<b>Total bruto</b>	<b>1.585.028</b>	<b>434.715</b>	<b>2.632.557</b>	<b>1.405.836</b>
Custo com debêntures à amortizar	(13.361)	(143)	(22.421)	(4.903)
Ajuste debt modification	-	-	6.427	(21.275)
<b>Total líquido</b>	<b>1.571.667</b>	<b>434.572</b>	<b>2.616.563</b>	<b>1.379.658</b>

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

Controladora								
Modalidade	12-2021	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste debt modification	12-2022
Debêntures	434.715	1.357.000	128.009	(209.397)	(125.299)	-	-	1.585.028
Custos à amortizar	(143)	(13.572)	-	-	-	355	-	(13.361)
	<b>434.572</b>	<b>1.343.428</b>	<b>128.009</b>	<b>(209.397)</b>	<b>(125.299)</b>	<b>355</b>	<b>-</b>	<b>1.571.667</b>
Consolidado								
Modalidade	12-2021	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste debt modification	12-2022
Debêntures	1.405.836	1.357.000	256.061	(209.889)	(176.451)	-	-	2.632.557
Custos à amortizar	(26.178)	(1.405)	-	-	-	(3.258)	14.848	(15.994)
	<b>1.379.658</b>	<b>1.355.595</b>	<b>256.061</b>	<b>(209.889)</b>	<b>(176.451)</b>	<b>(3.258)</b>	<b>14.848</b>	<b>2.616.563</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 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 2022, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas.

A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

	1º Emissão de controlada	10º Emissão de controladora	11º e 13º Emissão de controladora	12º Emissão de controladora
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	712.793			
Resultado financeiro, líquido	179.489			
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível (DFC)	62.958			
Variação no valor justo de propriedades para investimento	(111.943)			
Lucro atribuído aos acionistas não controladores	(13.205)			
Receita e Despesas não recorrentes	75.528			
<b>EBITDA acumulado de 12 meses</b>	<b>905.620</b>			
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	924.698	924.698	924.698	924.698
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.061.510)	(3.061.510)	(3.061.510)	(3.061.510)
Arrendamentos (Nota 22)	(230.639)	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	(125.923)	-	-	-
Contas a receber performado	-	-	801.539	-
Dívida mandatoriamente conversível	-	-	120.695	120.695
66% Contas a receber performado de incorporações	-	-	-	500.000
<b>Dívida Líquida (b)</b>	<b>(2.493.374)</b>	<b>(2.136.812)</b>	<b>(1.214.578)</b>	<b>(1.516.117)</b>
<b>Razão Dívida Líquida / EBITDA (a)</b>	<b>2,75</b>			
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>5.058.226</b>	<b>5.058.226</b>	<b>5.058.226</b>
<b>Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>		<b>0,42</b>	<b>0,24</b>	<b>0,30</b>
<b>Indicadores contratuais</b>	<b>Dívida Líquida/EBITDA anual, seja inferior ou igual a 3.</b>	<b>Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6</b>	<b>Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6.</b>	<b>Dívida Líquida igual ou inferior a R\$1.500.000 atualizado anualmente pelo IPCA e Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido inferior a 0,6.</b>

(a) O EBITDA apresentado segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato.

(b) A Dívida Líquida segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato, por esse motivo diferem entre si.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 13. Contas a pagar comerciais e cessão de usufruto

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Fornecedores (Nota 23) (a)	2.724	1.161	140.900	90.628
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 23) (b)	93.778	95.048	93.778	95.048
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (c) (Nota 23)	-	-	169.818	165.001
<b>Total</b>	<b>96.502</b>	<b>96.209</b>	<b>404.496</b>	<b>350.677</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.724</b>	<b>1.161</b>	<b>153.903</b>	<b>101.574</b>
<b>Não circulante</b>	<b>93.778</b>	<b>95.048</b>	<b>250.593</b>	<b>249.103</b>

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

A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	Passivo financeiro
<b>Total em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>148.974</b>
Atualização de cessão de usufruto	16.028
<b>Total em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>165.002</b>
Atualização de cessão de usufruto	4.816
<b>Total em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>169.818</b>
<b>Circulante</b>	<b>13.003</b>
<b>Não circulante</b>	<b>156.815</b>

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

Ano	12-2022	12-2021
2022	-	10.946
2023	13.003	11.391
2024	13.224	12.884
2025	13.424	13.441
2025 em diante	130.167	116.340
<b>Total</b>	<b>169.818</b>	<b>165.002</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 14. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	3.437	2.999	166.221	160.704
Impostos e contribuições diferidos (Nota 16)	-	-	58.686	24.990
Arrendamentos (Nota 23) (a)	-	-	230.639	237.035
Provisão de custo de obra a incorrer	-	-	37.946	18.644
Provisão para passivo a descoberto em controlada	39.507	21.842	-	-
Fundo de reserva de aluguéis	-	-	4.877	5.000
Direito de resgate de pontos – Plano de milhas JHSF	-	-	4.595	2.187
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	7.348	6.774
Adiantamento de clientes e repasses - XP Investimentos	-	-	-	4.706
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	125.923	-
Outras contas a pagar	4.623	7.296	6.581	26.455
<b>Total de Débitos diversos</b>	<b>47.567</b>	<b>32.137</b>	<b>642.816</b>	<b>486.493</b>
<b>Circulante</b>	<b>8.054</b>	<b>10.295</b>	<b>205.937</b>	<b>190.425</b>
<b>Não circulante</b>	<b>39.513</b>	<b>21.842</b>	<b>436.879</b>	<b>296.070</b>
Adiantamento de clientes (b)	-	-	<b>160.998</b>	<b>208.327</b>
<b>Circulante</b>	-	-	<b>160.998</b>	<b>176.864</b>
<b>Não circulante</b>	-	-	-	<b>31.463</b>

- (a) O saldo corresponde às obrigações dos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).
- (b) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária.
- (c) Em junho de 2022 a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5.7 milhões de m<sup>2</sup> no Município de Bragança Paulista. O preço de aquisição da participação é de R\$ 177.000 dos quais a Companhia já desembolsou R\$51.077 e o restante será desembolsado ao longo dos próximos 4 a 5 anos por meio de notas promissórias atualizadas pelo custo médio de captação da Companhia, conforme acordo contratual entre as partes.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 15. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Créditos com controladas (+)	182.151	262.010	-	-
Débitos com controladas (-)	(508.608)	(631.833)	-	-
<b>Créditos e débitos líquidos com controladas (=)</b>	<b>(326.457)</b>	<b>(369.823)</b>	-	-
<b>Dividendos à receber de controladas (+)</b>	<b>15.801</b>	<b>12.765</b>	-	-
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)	-	-	29.308	25.606
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)	-	-	(7.211)	(12.447)
<b>Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)</b>	-	-	<b>22.097</b>	<b>13.159</b>
<b>Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)</b>	<b>(310.656)</b>	<b>(357.058)</b>	<b>22.097</b>	<b>13.159</b>
<b>Total de créditos com partes relacionadas</b>	<b>197.952</b>	<b>274.774</b>	<b>29.308</b>	<b>25.606</b>
<b>Circulante</b>	<b>15.801</b>	<b>12.764</b>	-	-
<b>Não circulante</b>	<b>182.151</b>	<b>262.010</b>	<b>29.308</b>	<b>25.606</b>
<b>Total de débitos com partes relacionadas</b>	<b>508.608</b>	<b>631.833</b>	<b>7.211</b>	<b>12.447</b>
<b>Circulante</b>	<b>508.608</b>	<b>631.833</b>	<b>3.687</b>	<b>10.914</b>
<b>Não circulante</b>	-	-	<b>3.524</b>	<b>1.533</b>

(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 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

		Controladora	
		12-2022	12-2021
<b>Crédito com partes relacionadas</b>			
Lyon Comércio, Importação e Exportação	(b)	1.888	76.797
JHSF Incorporações Ltda.	(b)	7.294	38.301
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	(b)	80.170	38.505
JHSF Engenharia S.A.	(b) / (c)	-	32.217
Cidade Jardim Shops S.A.	(b)	18.156	13.056
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto	(b)	7.749	10.723
Hotel Marco Internacional	(b)	7.593	10.630
Nova TH Empreendimentos e Incorporações	(b)	3.621	9.573
Aveiro Incorporações LTDA	(b) / (c)	29.411	4.780
JHSF Real Parque S.A.	(b) / (c)	-	2.049
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	(b)	7.033	-
Outros	(b)	19.235	25.381
<b>Total</b>		<b>182.151</b>	<b>262.010</b>
		Controladora	
		12-2022	12-2021
<b>Débitos com partes relacionadas</b>			
JHSF Malls S.A.	(a)	150.760	335.087
Canárias Administradora de Bens Ltda.	(b) / (c)	176.541	127.960
JHSF Engenharia S.A.	(b) / (c)	91.622	-
Polônia Incorporações Ltda.	(b) / (c)	-	97.513
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário	(b) / (c)	33.025	20.710
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário	(b)	25.461	15.620
Shopping Ponta Negra S.A.	(b)	18.317	12.118
Outros	(b)	12.883	22.826
<b>Total</b>		<b>508.608</b>	<b>631.833</b>

- (a) Saldo correspondente à conta corrente entre a Controladora e a JHSF Malls S.A., os recursos transferidos correspondem substancialmente às liberações de debêntures mencionadas na Nota 12.2 e repasse de serviços compartilhados os quais foram transferidos por método de rateio.
- (b) Saldo correspondente a transações entre as demais subsidiárias da Companhia.
- (c) As movimentações apresentadas correspondem à reestruturação societária, conforme mencionado na Nota 1.3.

### Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui o montante de R\$71.530 (R\$75.248 em 2021) 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 2022 e 2021  
 (Valores expressos em milhares de reais)

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação (R\$)	Saldo devedor em 31.12.2022 (R\$)	Detalhes da Operação
18/11/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	12.000	14.010	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por juros fixo de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em janeiro de 2027.
27/12/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.368	5.203	Venda de unidade imobiliária localizada no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por taxa de juros fixo de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em junho de 2027.
30/12/2019	Canárias Administradora de bens Ltda.	Wimar Silva Rodriguez	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	2.315	1.937	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 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	3.924	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	3.442	Venda de Unidade Imobiliária, saldo atualizado pelo INCC, após a entrega atualizado pelo IGP-M, com vencimento da última parcela em maio de 2021.
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.
31/03/2021	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Rogério Lacerda (Casa Amarela)	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.350	1.602	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC + 4% até a entrega da obra, após a entrega corrigido pelo IGP-M + 4%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2024.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	TERRA ALTA EMPREENDIMENTO	Parentesco com os Administradores	Venda de unidade imobiliária.	20.502	19.066	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
30/06/2022	Polônia Incorporações Ltda.	Thiago Alonso de Oliveira	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	8.078	6.853	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates com correção pelo IPCA+ parcela vinculada à matrícula.
15/06/2021	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	JHSF Part Ltda.	Empresa do Acionista Controlador	Hangaragem	1.332		Contrato de hangaragem no São Paulo Catarina Aeroporto Executivo com a JHSF Par Ltda., com reajuste anual, pelo prazo de 36 meses.
12/05/2021	Canárias Administradora de bens Ltda.	José Castro de Araujo Rudge	Membro do Conselho de Administração	Venda de unidade imobiliária.	5.000		Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da unidade, vencendo a última em janeiro de 2024.
11/08/2022	JHSF Incorporações Ltda.	José Castro de Araujo Rudge	Parentesco com os Administradores	Venda de unidade imobiliária.	12.156		Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da unidade, após a entrega atualizado pelo IGP-M, com vencimento da última parcela em setembro de 2025.
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda.	TERRA ALTA EMPREENDIMENTO	Parentesco com os Administradores	Venda de unidade imobiliária.	15.713	13.893	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz.
<b>Total</b>					<b>93.013</b>	<b>71.530</b>	

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui o montante de R\$21.332 (R\$ 23.825 em 31 de dezembro de 2021) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

As vendas mencionadas acima para acionistas, membros do conselho de administração, administradores e familiares totalizam R\$93.485 de receitas contábeis no exercício (reconhecidas no resultado pelo método de POC, quando aplicável), que representam 5% do total das receitas líquidas, e R\$12.186 de custos contábeis no exercício, que representam 1% dos custos totais.

Dividendos a pagar

**Em 31 de dezembro de 2020**

Dividendos mínimo obrigatório do exercício de 2020 pago (caixa) (DFC)

Pagamento de dividendos intermediários do exercício de 2021

Dividendos mínimos obrigatórios

**Em 31 de dezembro de 2021**

Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2021 pago (caixa) (DFC)

Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022

Pagamento de dividendo mínimo obrigatório antecipado do exercício de 2022

**Em 31 de dezembro de 2022**

**Dividendos**

**144.361**

(144.361)

(125.000)

233.992

**108.992**

(108.992)

146.986

(32.499)

**114.487**

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

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 (zero vírgula um, nove, dois, um e nove) por ação ordinária em circulação, considerando o número de ação em circulação na data.

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 29 de março de 2021, foi aprovado o pagamento de dividendos no valor total de R\$144.361, pagos em 12 de abril de 2021. Em 08 de outubro de 2021 a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$125.000. O valor declarado será imputado ao dividendo mínimo obrigatório do exercício social que se encerrou em 31 de dezembro de 2021.

### Remuneração dos administradores

	<b>Diretoria Estatutária e Administradores</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Comitê de Auditoria</b>	<b>Total</b>
<b>12-2022</b>					
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
<b>Remuneração Total</b>	<b>17.253</b>	<b>4.803</b>	<b>459</b>	<b>399</b>	<b>22.915</b>
	<b>Diretoria Estatutária e Administradores</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Comitê de Auditoria</b>	<b>Total</b>
<b>12-2021</b>					
Número de membros	5	8	3	3	19
Salário / pró-labore / remuneração	5.194	4.714	459	408	10.775
Bonificação	9.410	-	-	-	9.410
Benefícios diretos e indiretos	203	86	-	-	289
<b>Remuneração total</b>	<b>14.807</b>	<b>4.800</b>	<b>459</b>	<b>408</b>	<b>20.475</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(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	12-2022			12-2021		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Bases tributárias						
Depreciação fiscal	-	(92.999)	(92.999)	-	(83.282)	(83.282)
Atividade imobiliária	-	(43.595)	(43.595)	-	(24.990)	(24.990)
PECLD	-	(608)	(608)	-	(608)	(608)
Prejuízo fiscal	-	32.450	32.450	-	32.156	32.156
Valor justo PPI's	-	(689.448)	(689.448)	-	(650.163)	(650.163)
Outros impostos	126	(1.792)	(1.666)	956	(2.236)	(1.281)
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>(795.991)</b>	<b>(795.865)</b>	<b>956</b>	<b>(729.123)</b>	<b>(728.168)</b>
<b>Circulante (Nota 13)</b>	-	<b>(58.686)</b>	<b>(58.686)</b>	-	<b>(24.990)</b>	<b>(24.990)</b>
<b>Não circulante</b>	<b>126</b>	<b>(737.305)</b>	<b>(737.179)</b>	<b>956</b>	<b>(704.133)</b>	<b>(703.177)</b>

Em 31 de dezembro de 2022, o prejuízo fiscal na Controladora é de R\$744.218 (R\$742.997 em 2021), no consolidado é de R\$1.221.032 (R\$1.227.009 em 2021). Para determinadas subsidiárias foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos ativos com base na expectativa de geração de resultado tributável. A utilização dos créditos tributários reconhecidos deve seguir o seguinte cronograma:

	2022
2023	1.017
2024	4.774
2025	4.159
2026	1.683
2027	1.813
2028 em diante	18.710
	<u>32.156</u>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	623.602	957.139	712.793	995.762
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(212.025)	(325.427)	(242.350)	(338.559)
<b>Ajustes para apuração de alíquota efetiva</b>				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(21.745)	(15.925)	160.749	322.874
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	229.057	387.677	902	1.142
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(4.713)</b>	<b>46.325</b>	<b>(80.699)</b>	<b>(14.543)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(35.044)	(47.818)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.713)	46.325	(45.655)	33.275
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(4.713)</b>	<b>46.325</b>	<b>(80.699)</b>	<b>(14.543)</b>

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

### 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 2020	7.000	-	7.000	9.217	75	1.914	11.206
Provisão (reversão) em 2021 (Nota 21)	-	-	-	7.615	2	1.860	9.477
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	2.502	12.557
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4.710	8.417	13.127	18.466	8.498	6.276	33.241

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	24.457	23.752	194.407	242.616
Provisão / (reversão) 2022	1.982	635	2.001	4.618
Saldos em 31 de dezembro de 2022	26.439	24.387	196.408	247.234

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### 18. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$1.865.950, representado por 679.328.541 (686.224.353 em dezembro de 2021) ações ordinárias nominativas. A seguir demonstramos as emissões do exercício de 2021:

<u>Data da Reunião do Conselho de Administração</u>	<u>Aumento de Capital</u>	<u>Quantidade de ações ordinárias emitidas</u>	<u>Objeto</u>
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 2022, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 de ações ordinárias.

#### Ações em tesouraria

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

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui o total de 2.915.869 (4.921.188 em 31 de dezembro de 2021) (Nota 24) ações em tesouraria.

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

Em 17 de agosto de 2021 o Conselho de Administração aprovou: (i) o cancelamento do saldo das ações mantidas em tesouraria e (ii) novo programa de recompra de ações de sua própria emissão. Assim, foi cancelado o montante de 2.800.000 ações ordinárias, sem redução do valor do Capital Social. Em função do cancelamento de ações, o capital social da Companhia passa a ser dividido em 686.224.353 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.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### 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>12-2022</u>
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.083.841
Variação do valor justo	111.943
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(27.583)
<b>(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício</b>	<b><u>84.360</u></b>
(-) Realização do valor justo	-
<b>Reserva de lucros a realizar</b>	<b><u>1.168.202</u></b>

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

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

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

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:

	<b>12-2022</b>
Lucro do exercício	618.889
Constituição da reserva legal	(30.944)
<b>(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal</b>	<b>587.945</b>
<b>Dividendos mínimos obrigatórios</b>	<b>146.986</b>
Parcela do Lucro não realizado no exercício	(84.360)
Realização do valor justo líquido na venda de ativos	-
Movimentação da Reserva de lucro a realizar	(84.360)
<b>Resultado do exercício após a constituição das reservas</b>	<b>356.598</b>

### 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\$356.598 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 Fasano Residence 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 2022 no montante de R\$ 356.598.

## 19. Receita operacional líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2022</b>	<b>12-2021</b>
Receita com venda de imóveis	1.191.885	1.559.931
Receita com shoppings centers e locações comerciais	390.079	303.419
Receita com hotéis e restaurantes	368.415	259.711
Receita com operações aeroportuárias	96.861	43.148
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>2.047.240</b>	<b>2.166.209</b>
(-) Impostos sobre a receita	(137.865)	(154.136)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(7.283)	(4.632)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>1.902.092</b>	<b>2.007.441</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Despesas por função</b>				
Custos	-	-	(767.437)	(613.476)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(36.210)	(25.427)	(336.210)	(258.724)
	<b>(36.210)</b>	<b>(25.427)</b>	<b>(1.103.647)</b>	<b>(872.200)</b>
<b>Despesas por natureza</b>				
Pessoal (b)	(47.707)	(35.539)	(271.475)	(186.382)
Serviços de terceiros	(7.840)	(6.184)	(56.082)	(41.454)
Depreciações e amortizações	(3.540)	(3.855)	(30.263)	(23.235)
Depreciações direito de uso	-	-	(15.932)	(14.433)
Consultoria	(3.912)	(3.361)	(32.894)	(26.067)
Ocupação	(964)	(1.540)	(83.512)	(42.320)
Promoções e eventos	(4.829)	(2.820)	(38.829)	(27.929)
Custo das unidades vendidas (c)	-	-	(346.071)	(325.370)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(176.040)	(120.229)
Custo dos serviços prestados	-	-	(16.104)	(12.804)
Custo de hospedagem	-	-	(16.930)	(12.635)
Custo com operações aeroportuárias	-	(1.105)	(10.783)	(12.224)
Outros custo e despesas	-	-	(13.107)	(27.120)
	<b>(68.791)</b>	<b>(54.403)</b>	<b>(1.108.021)</b>	<b>(872.200)</b>
Serviços compartilhados (a)	32.581	28.976	4.374	-
	<b>(36.210)</b>	<b>(25.427)</b>	<b>(1.103.647)</b>	<b>(872.200)</b>

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

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 21. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	1.260	1.260	(10.463)	(3.863)
Plano de outorga de ações (Nota 28)	(3.031)	(2.018)	(3.031)	(2.028)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 17)	2.290	-	(3.426)	(9.490)
Baixa de Imobilizado (a)	-	-	-	(12.491)
Reversão de Impairment de aeronaves (Nota 8)	-	-	-	2.717
Depreciações e amortizações	-	-	(20.399)	(24.222)
Outras despesas e receitas operacionais (b)	19.497	(4.894)	16.560	(1.958)
	<b>20.016</b>	<b>(5.652)</b>	<b>(20.758)</b>	<b>(51.335)</b>

(a) As baixas do período correspondem ao encerramento de operações do Grupo Fasano (Restaurante Maréa e Gero barra no Rio de Janeiro – RJ e Restaurante Gero Brasília – DF, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Nota 8).

(b) 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.

### 22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização Monetária	12.622	4.003	15.740	2.683
Variação cambial ativa líquida	-	22.065	-	18.617
Juros de carteira de clientes	-	-	52.973	68.429
Ajuste de debt modification	-	-	-	1.196
Outras receitas financeiras	9.122	-	21.373	2.017
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	52.948	-	61.377	54.327
	<b>74.692</b>	<b>26.068</b>	<b>151.463</b>	<b>147.323</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(119.746)	(34.674)	(253.183)	(161.760)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(900)	(2.329)	(22.976)	(3.909)
Remuneração sobre fundos de investimento (a)	-	-	(3.514)	(44.977)
Variação cambial passiva	(166)	-	(7.181)	-
Descontos concedidos	(7)	(9)	(2.573)	(1.923)
Encargos financeiros sobre leasing (b)	-	-	(25.052)	(22.069)
Outras despesas financeiras	(1.635)	(4.805)	(16.473)	(30.434)
	<b>(122.454)</b>	<b>(41.817)</b>	<b>(330.952)</b>	<b>(265.072)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(47.762)</b>	<b>(15.749)</b>	<b>(179.489)</b>	<b>(117.749)</b>

(a) A Companhia realizou o pagamento de R\$ 44.977 a título de remuneração dos fundos JHSF Fundo Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido (Notas 12 e 29) e Fundo Catarina Berlim.

(b) O aumento dos encargos financeiros sobre leasing, correspondem, substancialmente ao contrato de locação de imóvel do restaurante Fasano NY e Usina SP.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### 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 2022			31 de dezembro de 2021		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras (Nota 4)	97.650	-	97.650	193.399	-	193.399
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	640.604	-	640.604	440.555	-	440.555
Contas a receber (Nota 5)	-	4.664	4.664	-	2.818	2.818
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	197.952	197.952	-	274.775	274.775
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>738.254</b>	<b>202.616</b>	<b>940.870</b>	<b>633.954</b>	<b>277.592</b>	<b>911.547</b>
<b>Passivos</b>						
Fornecedores (Nota 13)	-	2.724	2.724	-	1.161	1.161
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	-	125.371	125.371	-	309.655	309.655
Debêntures (Nota 12.2)	-	1.585.028	1.585.028	-	434.881	434.881
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	-	508.608	508.608	-	631.833	631.833
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 13)	-	93.778	93.778	-	95.048	95.048
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>2.315.509</b>	<b>2.315.509</b>	<b>-</b>	<b>1.472.578</b>	<b>1.472.579</b>

	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2022			31 de dezembro de 2021		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras (Nota 4)	227.379	-	227.379	358.606	-	358.606
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	656.655	-	656.655	455.751	-	455.751
Contas a receber (Nota 5)	-	1.404.675	1.404.675	-	1.059.789	1.059.789
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	29.308	29.308	-	25.606	25.606
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>884.034</b>	<b>1.433.983</b>	<b>2.318.017</b>	<b>814.357</b>	<b>1.085.395</b>	<b>1.899.751</b>
<b>Passivos</b>						
Fornecedores (Nota 13)	-	140.900	140.900	-	90.628	90.628
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	-	444.947	444.947	-	597.334	597.334
Debêntures (Nota 12.2)	-	2.616.563	2.616.563	-	1.379.967	1.379.967
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	93.778	93.778	-	-	-
Cessão de Usufruto (Nota 13)	-	169.818	169.818	-	165.002	165.002
Arrendamentos (Nota 14)	-	230.639	230.639	-	237.035	118.212
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	-	7.211	7.211	-	12.740	12.740
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	-	125.923	125.923	-	95.048	95.048
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>3.829.779</b>	<b>3.829.779</b>	<b>-</b>	<b>2.577.754</b>	<b>2.577.754</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 23.1. Gerenciamento de riscos

#### Metodologia 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:

<b>Ativos</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Nível hierárquico do valor justo</b>
Propriedades para investimento (Nota 9)	3.920.332	3.920.332	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	227.379	227.379	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	649.853	649.853	2
Títulos e valores mobiliários - ações (Nota 4)	6.802	6.802	1
<b>Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado</b>			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	1.404.675	1.213.196	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	29.308	29.308	3
<b>Passivos</b>			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 12.1)	444.947	384.294	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 12.2)	2.616.563	2.259.885	2
Cessão de Usufruto (Nota 13)	169.818	146.669	3
Arrendamentos (Nota 14)	230.639	199.199	3
Fornecedores (Nota 13)	140.902	121.695	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	7.211	7.211	3
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	125.923	108.758	3
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	93.778	80.994	3

#### 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.

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 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 2022, 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 Cenário Provável	Índice	12-2022 US\$	12-2022 R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento			Cenários de queda								
							25%	> 25% - Saldo	Resultado	50%	> 50% - Saldo	Resultado	-25%	< 25% - Saldo	Resultado	-50%	< 50% - Saldo	Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	13,45%	98,5% do CDI	-	124.830	141.614	16.784	16,81%	145.495	20.665	20,17%	149.968	25.138	10,08%	137.229	12.399	6,72%	133.096	8.266
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,28	Dólar	19.421	102.549	102.549	-	6,60	128.186	25.637	7,92	153.823	51.274	3,96	76.912	(25.637)	2,64	51.274	(51.274)
Títulos e valores mobiliários em US\$	5,28	Dólar	2.566	13.549	13.549	-	6,60	16.936	3.387	7,92	20.324	6.775	3,96	10.162	(3.387)	2,64	6.775	(6.775)
Contas a receber em R\$ (Nota 5)	9,82%	INCC	-	1.373.563	1.508.404	134.841	12,27%	1.542.114	168.551	14,73%	1.575.824	202.261	7,36%	1.474.694	101.131	4,91%	1.440.983	67.420
Contas a receber - Aluguéis em R\$	5,45%	IGP-M	-	66.824	70.467	3.643	6,81%	71.377	4.553	8,18%	72.288	5.464	4,09%	69.556	2.732	2,73%	68.645	1.821
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	13,65%	CDI	-	290.339	329.970	39.631	17,06%	339.878	49.539	20,48%	349.786	59.447	10,24%	320.062	29.723	6,83%	310.155	19.816
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	5,79%	IPCA	-	155.790	164.803	9.013	7,23%	167.056	11.266	8,68%	169.309	13.519	4,34%	162.549	6.759	2,89%	160.296	4.506
Debêntures (Nota 12.2)	13,65%	CDI	-	2.111.792	2.400.052	288.260	17,06%	2.472.117	360.325	20,48%	2.544.181	432.389	10,24%	2.327.987	216.195	6,83%	2.255.922	144.130
Debêntures (Nota 12.2)	13,65%	CDI	-	645.998	734.177	88.179	17,06%	756.221	110.223	20,48%	778.266	132.268	10,24%	712.132	66.134	6,83%	690.087	44.089
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	5,79%	IPCA	-	93.778	99.203	5.425	7,23%	100.559	6.781	8,68%	101.915	8.138	4,34%	97.847	4.069	2,89%	96.490	2.713
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	5,79%	IPCA	-	125.923	133.208	7.285	7,23%	135.029	9.106	8,68%	136.850	10.927	4,34%	131.386	5.464	2,89%	129.565	3.642
					<b>593.061</b>			<b>770.033</b>			<b>947.600</b>			<b>415.581</b>			<b>238.355</b>	

## 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					2026 em diante	Total
		2022	2023	2024	2025	2026 em diante		
Empréstimos e financiamentos bruto (Nota 12.1)	444.947	(62.862)	(157.316)	(65.567)	(94.893)	(64.309)	(444.947)	
Debêntures bruto (Nota 12.2)	2.616.563	(37.368)	(188.510)	(195.413)	(225.413)	(1.969.859)	(2.616.563)	
Cessão de Usufruto (Nota 13)	169.818	(2.508)	(14.391)	(14.729)	(11.758)	(126.432)	(169.818)	
Fornecedores (Nota 13)	140.902	(140.902)	-	-	-	-	(140.902)	
Arrendamentos (Nota 14)	230.639	(16.301)	(24.881)	(23.511)	(23.955)	(141.991)	(230.639)	
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	125.923	(22.200)	(19.174)	(16.560)	(14.303)	(53.686)	(125.923)	
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	93.778	(4.263)	(3.682)	(3.180)	(2.746)	(79.908)	(93.778)	
<b>Fluxo de caixa líquido</b>	<b>3.822.570</b>	<b>(286.404)</b>	<b>(407.953)</b>	<b>(318.960)</b>	<b>(373.068)</b>	<b>(2.436.185)</b>	<b>(3.822.570)</b>	

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 24. Resultado básico e diluído por ação

	Ações emitidas	Ações em tesouraria	Ações totais com os acionistas	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>686.224.353</u>	<u>(4.921.188)</u>	<u>681.303.165</u>	
Emissão / Cancelamento	(6.895.812)	6.895.812	-	
Exercício de opção	-	2.517.507	2.517.507	
Recuperação de ações	-	(7.408.000)	(7.408.000)	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>679.328.541</u>	<u>(2.915.869)</u>	<u>676.412.672</u>	
	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Lucro do período	618.889	1.003.464	632.094	1.003.464
Média ponderada de ações	686.224.353	688.555.819	686.224.353	688.555.819
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	3.890.992	3.890.992	3.890.992	3.890.992
Média ponderada das ações diluidoras	690.115.345	692.446.811	690.115.345	692.446.811
Lucro básico por ação	<b>0,9150</b>	<b>1,4573</b>	<b>0,9345</b>	<b>1,4573</b>
Lucro diluído por ação	<b>0,8968</b>	<b>1,4492</b>	<b>0,9159</b>	<b>1,4492</b>

(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 mercantis operacionais

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

Ano	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	51.143	-	28.611
2023	74.335	50.751	29.994	23.006
2024	71.298	49.073	28.657	22.999
2025	70.965	49.991	26.001	21.991
2026	68.990	15.938	24.881	23.887
A partir de 2027	45.887	12.063	191.654	178.002
	<u>331.475</u>	<u>228.959</u>	<u>301.187</u>	<u>298.496</u>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### 26. Informações por Segmento

A Companhia possui cinco segmentos de negócios: renda recorrente, negócios imobiliários, aeroporto, hotéis e restaurantes e holding. As principais informações financeiras de cada segmento estão demonstradas abaixo:

#### Ativos e passivos:

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Totais	Totais
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Ativo circulante	2.005.149	916.667	18.120	63.412	558.993	462.844	73.263	100.640	627.407	498.197	3.282.931	2.041.760
Ativo não circulante	2.202.317	1.998.629	895.946	792.563	3.226.335	2.988.198	257.953	234.832	481.476	355.552	7.064.027	6.369.774
<b>Ativo do segmento</b>	<b>4.207.466</b>	<b>2.915.296</b>	<b>914.066</b>	<b>855.975</b>	<b>3.785.328</b>	<b>3.451.042</b>	<b>331.216</b>	<b>335.472</b>	<b>1.108.883</b>	<b>853.749</b>	<b>10.346.958</b>	<b>8.411.534</b>
Passivo circulante	317.774	282.619	40.487	57.011	312.147	244.859	77.147	77.883	34.990	181.352	782.545	843.724
Passivo não circulante	504.728	484.289	184.115	147.408	1.749.421	1.605.024	220.219	228.557	1.729.270	558.072	4.387.754	3.021.350
<b>Passivo do segmento</b>	<b>822.502</b>	<b>766.908</b>	<b>224.602</b>	<b>204.419</b>	<b>2.061.568</b>	<b>1.849.883</b>	<b>297.366</b>	<b>304.440</b>	<b>1.764.260</b>	<b>739.424</b>	<b>5.170.299</b>	<b>3.865.074</b>

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>1.191.885</b>	<b>1.559.931</b>	<b>96.717</b>	<b>43.148</b>	<b>390.079</b>	<b>303.419</b>	<b>368.415</b>	<b>259.711</b>	<b>144</b>	<b>-</b>	<b>2.047.240</b>	<b>2.166.209</b>
Deduções da receita bruta	(43.928)	(66.837)	(7.706)	(3.713)	(71.662)	(56.656)	(21.840)	(31.562)	(11)	-	(145.148)	(158.768)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.147.957</b>	<b>1.493.094</b>	<b>89.011</b>	<b>39.435</b>	<b>318.417</b>	<b>246.763</b>	<b>346.575</b>	<b>228.149</b>	<b>133</b>	<b>-</b>	<b>1.902.092</b>	<b>2.007.441</b>
<b>Custos operacionais</b>	<b>(335.599)</b>	<b>(332.412)</b>	<b>(63.404)</b>	<b>(30.626)</b>	<b>(111.718)</b>	<b>(90.364)</b>	<b>(256.682)</b>	<b>(160.073)</b>	<b>(33)</b>	<b>-</b>	<b>(767.437)</b>	<b>(613.475)</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>812.358</b>	<b>1.160.682</b>	<b>25.607</b>	<b>8.809</b>	<b>206.699</b>	<b>156.399</b>	<b>89.893</b>	<b>68.076</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>1.134.655</b>	<b>1.393.966</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>	<b>(35.109)</b>	<b>135.549</b>	<b>(14.293)</b>	<b>13.486</b>	<b>(64.488)</b>	<b>(318.559)</b>	<b>(48.031)</b>	<b>(50.899)</b>	<b>(80.453)</b>	<b>(60.032)</b>	<b>(242.373)</b>	<b>(280.455)</b>
Despesas gerais e administrativas	(27.132)	(30.925)	(13.752)	(8.466)	(120.015)	(87.253)	(39.369)	(40.009)	(64.616)	(41.800)	(264.883)	(208.453)
Despesas comerciais	(40.845)	(31.597)	(734)	(294)	(23.073)	(14.282)	(966)	5	(5.709)	(4.103)	(71.327)	(50.271)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(10.765)	2.814	(9.706)	(17.158)	10.871	(10.891)	(7.457)	(11.971)	(3.701)	(14.129)	(20.758)	(51.335)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	43.633	195.257	9.899	39.404	67.729	(208.417)	(2.892)	-	(6.426)	-	111.943	26.244
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	-	2.284	2.652	1.076	-	-	2.652	3.360
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>777.249</b>	<b>1.296.231</b>	<b>11.314</b>	<b>22.295</b>	<b>142.211</b>	<b>(162.160)</b>	<b>41.862</b>	<b>17.177</b>	<b>(80.353)</b>	<b>(60.032)</b>	<b>892.282</b>	<b>1.113.511</b>
Resultado financeiro, líquido	17.352	(4.588)	(22.083)	(31.267)	(109.392)	(61.644)	(34.754)	(21.216)	(30.612)	966	(179.489)	(117.749)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>794.601</b>	<b>1.291.643</b>	<b>(10.769)</b>	<b>(8.972)</b>	<b>32.819</b>	<b>(223.804)</b>	<b>7.108</b>	<b>(4.039)</b>	<b>(110.965)</b>	<b>(59.066)</b>	<b>712.793</b>	<b>995.762</b>
Imposto de renda e contribuição social	(30.012)	(63.013)	(13.428)	(5.714)	(37.146)	55.143	(92)	(958)	(21)	(1)	(80.699)	(14.543)
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>764.589</b>	<b>1.228.630</b>	<b>(24.197)</b>	<b>(14.686)</b>	<b>(4.327)</b>	<b>(168.661)</b>	<b>7.016</b>	<b>(4.997)</b>	<b>(110.986)</b>	<b>(59.067)</b>	<b>632.094</b>	<b>981.219</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 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.

<u>Resumo de seguro por Modalidade</u>	<u>Consolidado</u>
Riscos de Engenharia	1.058.331
Responsabilidade Civil Geral	168.128
Riscos Nomeados	1.972.854
Garantia	259.806
D&O	101.500
Aeronáutico	1.941.366
<b>Total em R\$ (Mil)</b>	<b>5.501.985</b>

### 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 2022, 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	Plano de Opções									Total
	11ª	12ª	13ª	14ª	15ª	16ª	17ª	18ª	19ª	
Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,30	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	1.085.728	22.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(1.046.930)	(657.500)	(215.247)	-	(15.903.165)
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>675.000</b>	<b>550.062</b>	<b>1.046.930</b>	<b>657.500</b>	<b>645.741</b>	<b>1.085.728</b>	<b>4.660.961</b>
<b>Livre para exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Preço de exercício atualizado em 31.12.2022	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.12.2022	5,02	5,02	5,02	5,02	5,02	5,02	5,02	5,02	5,02	
Apropriação da despesa (Nota 21)	-	-	-	-	-	-	300	506	695	1.501
<b>Opções com efeito diluidor na data base</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>675.000</b>	<b>550.062</b>	<b>1.046.930</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.271.992</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	12-2022	Movimentação	12-2021
Outorgadas	22.684.109	-	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(17.533.126)	(1.629.961)	(15.903.165)
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>3.031.000</b>	<b>(1.629.961)</b>	<b>4.660.961</b>

Em 08 de setembro de 2021, em reunião do Conselho de Administração, a Companhia aprovou o novo plano de opção de compra de ações, tendo em vista todas as emissões já feitas com base no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia que havia sido aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de setembro de 2015 e o respectivo exaurimento.

## 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	
	12-2022	12-2021
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	578.370	362.241
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	(314.934)	(207.700)
Receita contratada de imóveis vendidos	1.689.321	981.168
Receita de imóveis vendidos apropriada	1.110.951	618.926
Receita de imóveis vendidos a apropriar (c)	578.370	362.241
Custo incorrido das unidades vendidas	604.180	316.500
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	314.934	207.700
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	919.114	524.200
Custo incorrido das unidades em estoque	660.771	109.609
Custo orçado das unidades estoque a incorrer	1.743.150	443.979
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	2.403.920	553.588

- 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.
- Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).
- A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2022.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **30. Evento subsequente**

No dia 13 de fevereiro de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) emitiu o Ofício-Circular nº 1/2023/CVM/SNC/SEP que orienta quanto a aspectos relevantes a serem observados quando da elaboração e publicação das Demonstrações Contábeis para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, em face da decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária.

A título de informação, convém reproduzir algumas passagens de veiculação feita no site da suprema corte: *“Em decisão tomada na última quarta-feira (8), por unanimidade, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva, a chamada “coisa julgada”, sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a Corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir.”*

Nesse contexto, foram observados os pronunciamentos do CPC 24 – Evento Subsequente e CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e os processos transitados em julgado foram inventariados e uma avaliação foi realizado afim de identificar possíveis provisões a serem constituídas.

Até a data de divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não identificou a necessidade de registro de provisões sobre o tema.

Em fevereiro de 2023, a Companhia, por meio de sua controlada JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., formou com a C-Fly Consultoria e Gestão Empresarial Ltda. (“C-Fly”), uma nova sociedade operadora de “Fixed Based Operator” (“FBO”) para explorar crescentes oportunidades no Brasil e no exterior (“Transação”). A Companhia deterá 83,5% dessa nova sociedade.

A JHSF e a C-Fly mantêm relacionamento desde 2012, quando foi iniciado o desenvolvimento do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional (“Catarina”).

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

Em 31 de dezembro de 2022, a Transação não gerou impactos contábeis para a Companhia.

# **JHSF**

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

## **PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria Estatutário 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 2022, acompanhadas do Relatório Anual da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação de opinião pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., 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.

São Paulo, 16 de março de 2023.

Oswaldo Roberto Nieto  
Coordenador

Jorge Sawaya Júnior  
Membro

Norton dos Santos Freire  
Membro



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

### **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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

#### **Base para opinião**

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



## Ênfase

### *Reconhecimento de receita*

Conforme descrito na nota explicativa 3.1.2, 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 Companhia, 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 nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

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

### Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota 19, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$1.191.885 mil, referente à receita com venda de imóveis. Conforme mencionado na Nota 3.1.2, 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 e comparação com aqueles apurados pela diretoria. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota 3.1.2 e Nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajustes de auditoria, sendo que estes ajustes não foram registrados pela diretoria tendo em vista a sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de imóveis vendidos, 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 Investimentos

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$3.920.332 mil, representando 38% do total do ativo consolidado da Companhia, naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

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

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria, o qual não foi registrado pela diretoria tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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 considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na Nota 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.



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

Conforme mencionado na Nota 8, em 31 de dezembro de 2022, o saldo do ativo imobilizado referente ao São Paulo Catarina Aeroporto Executivo (“Aeroporto Catarina”) era de R\$727.597 mil, representando 7% do total do ativo consolidado da Companhia. A Companhia efetua o teste sobre o valor recuperável desse ativo anualmente, com base na análise do valor em uso considerando uma abordagem de renda pelo método do fluxo de caixa descontado. Essa avaliação considera os planos de negócio e orçamento anual adotadas pela diretoria e suportada por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, avaliação das taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto do crescimento da receita, dos custos e geração de caixa, dentre outras.

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

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

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

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável calculado pela diretoria da Companhia, baseado no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do Aeroporto Catarina em 31 de dezembro de 2022 e avaliamos a adequação das divulgações da Nota 8 às demonstrações financeiras.



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

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A 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 individuais e consolidadas 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos 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, 16 de março de 2023.

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

Fernando Próspero Neto  
Contador CRC-1SP189791/O

**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 2022. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S datado de 16 de março de 2023, 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 2022 nos seguintes valores: (i) R\$30.944 mil, representando 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado para reserva legal; (ii) R\$146.986 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 R\$130.000 mil foram declarados e pagos antecipadamente; (iii) R\$84.360 mil de saldo destinados à reserva de lucros a realizar; e (iv) R\$356.598 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 os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela assembleia geral ordinária dos acionistas.

São Paulo, 16 de março de 2023.

**Ademir José Scarpin**

**Ariovaldo dos Santos**

**Héctor José Alfonso**

**VI – declaração dos diretores responsáveis por fazer elaborar as demonstrações financeiras nos termos da lei ou do estatuto social de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras;**

Os Diretores da JHSF Participações S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 16 de março de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 16 de março de 2023

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

**V – declaração dos diretores responsáveis por fazer elaborar as demonstrações financeiras nos termos da lei ou do estatuto social de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, informando as razões, em caso de discordância;**

Os Diretores da JHSF Participações S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 16 de março de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 16 de março de 2023

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