

# **Demonstrações Financeiras**

## **JHSF Participações S.A.**

31 de dezembro de 2021 e 2020

# JHSF



Fazenda Boa Vista



Shopping Cidade Jardim



Hotel Fasano Boa Vista



Aeroporto Executivo

## DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

# 2021

### Relações com Investidores:

Mara Boaventura Dias

Cleidiane Elias

Amanda Harumi

Tel.: +55 (11) 3702-5473

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

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

Receita Bruta Recorde  
Consolidado (R\$)

**2,2 bi**

+74,7% vs 2020

Ebitda Ajust. Recorde  
Consolidado (R\$)

**1,2 bi**

+77,0% vs 2020

Lucro Líquido Recorde  
Consolidado (R\$)

**981 mm**

+54,4% vs 2020

Vendas Recorde  
Incorporação (R\$)

**+28,9%**

vs 2020

Vendas  
Shoppings

**+56,6%**

vs 2020 (+22,5% vs 2019)

SSR **+50,3%**

vs 2020 (+15,5% vs 2019)

Diária Média  
Hospitalidade

**+27,1%**

vs 2020

Couvert Médio  
Gastronomia

**+26,3%**

vs 2020

Movimentos  
Aeroporto

**+125,6%**

vs 2020

Litros  
abastecidos  
Aeroporto

**+163,3%**

vs 2020

**São Paulo, 24 de fevereiro de 2022** – A JHSF Participações S.A. (JHSF3) apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2021 (4T21) e o consolidado do ano. Todas as informações a seguir, relativas ao 4T21 e 2021, 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*.

**Para fins de comparação, as demonstrações de resultados do segmento de Shoppings, Varejo e Digital de 2019 e 2020 foram ajustadas na mesma base de participação nos ativos de shoppings centers de 2021, levando em consideração as participações efetivas nos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra.**

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

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 2021, a despeito dos aprendizados de 2020, foi de grandes desafios. Em março, tivemos um novo *lockdown* no estado de São Paulo, em decorrência da evolução do número de casos do COVID-19. Foram fechados os Shoppings Centers, os restaurantes e os stands de vendas, o que impactou negativamente as operações da Companhia.

Contudo, com a agilidade do **time da JHSF** em se adaptar com as restrições impostas, priorizando os nossos **Cientes, Colaboradores e Parceiros de Negócios**, somado a evolução do programa nacional de vacinação, retomamos nossas operações e tivemos em 2021, em todos os nossos segmentos de negócios, desempenho operacional e financeiro superior ou em linha com 2019, período pré-pandemia e sem restrições.

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 o aumento da qualidade de vida dos nossos clientes especiais e pela geração sustentável de valor.

## **DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS:**

### **INCORPORAÇÃO**

As Vendas Contratadas totalizaram no ano **R\$ 1.584,0 milhões**, o que representa aumento de **28,9%** em relação a 2020 e **323,4%** em relação a 2019. No 4T21, as vendas contratadas foram de **R\$ 340,2 milhões**.

<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.

Em junho de 2021, houve o pré-lançamento do **Boa Vista Estates**, terceiro projeto do **Complexo Boa Vista**. O empreendimento teve **R\$ 588,2 milhões** em vendas contratadas até o final de 2021.

Ao longo de 2021 no Boa Vista Village, tivemos o lançamento dos **Family Offices**, do **Grand Lodge Hotel & Residences** e **duas novas fases de lotes**. Além disso, em dezembro, iniciamos as vendas dos **Memberships da piscina de surf** localizada no **Boa Vista Village**. Foram inicialmente disponibilizadas 100 unidades exclusivamente para proprietários da **Fazenda Boa Vista**.

Com o objetivo de reforçar a sua presença já consolidada na região, em julho de 2021, a Companhia exerceu a opção de compra de uma área adicional de 6,1 milhões de m<sup>2</sup> no **Complexo Boa Vista**, pelo valor aproximado de R\$ 140 milhões, integralmente pago no 3T21. A área será destinada a implantação do futuro quarto empreendimento do Complexo.

Atualmente, o segmento conta com 14 imóveis residenciais para locação que juntos totalizam uma renda contratada anual de R\$ 14 milhões, aproximadamente.

### SHOPPINGS, VAREJO e DIGITAL

No primeiro semestre de 2021, os Shoppings operaram com restrições de funcionamento e tiveram suas atividades suspensas ao longo do 1T21 por conta dos decretos das autoridades públicas, em prol da contenção do avanço da COVID-19.

A partir do 3T21, em meados de agosto, o Governo do Estado de São Paulo permitiu os estabelecimentos operarem com 100% de sua capacidade e sem restrições de horário, com exceção de algumas atividades que ainda tinham restrições, como cinema, academia e espaços destinados a eventos. No 4T21, todas as atividades funcionaram sem restrições de capacidade e horário.

Diante o relaxamento das medidas restritivas, os Shoppings tiveram forte recuperação e apresentaram desempenho superior ao observado em 2019 – período pré-pandemia – com destaque para os Shoppings voltados ao público de alta renda.

Durante o ano de 2021, fomos solidários aos lojistas, nossos **Parceiros de Negócio**, concedendo descontos. Assim que retomaram as atividades, passamos a conceder apenas descontos pontuais para os lojistas mais impactados pelas medidas restritivas. Absorvemos a totalidade dos efeitos dos descontos dados e optamos por não linearizá-los.

Em outubro, finalizamos a 1ª etapa da expansão do **Shopping Cidade Jardim** com a inauguração do **Deck Park**. Iniciamos as obras da 2ª etapa que irá adicionar cerca de 11 mil m<sup>2</sup> de ABL, aproximadamente. A previsão é que essa etapa seja inaugurada no primeiro semestre de 2022. As obras de expansão do **Catarina Fashion Outlet** seguiram com boa evolução no 4T21. A expansão será faseada e irá adicionar cerca de 38 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo a primeira fase correspondente a cerca de 23 mil m<sup>2</sup> de ABL, com abertura prevista para o 2S22.

No Digital, o CJ Fashion já oferece cerca de 700 marcas aos nossos clientes e as vendas cresceram **57%** na comparação entre 2021 e o 2019. O serviço CJ Concierge, que leva aos Clientes qualquer produto que desejarem, cresceu **148%** em 2021 em relação a 2020.

No Varejo, destacamos o bom desempenho com abertura de novas operações e distribuição de novas marcas nacionais e internacionais.

## HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA

Em Hospitalidade, o destaque do trimestre e do ano foi a alta ocupação nos hotéis de lazer, assim como a retomada gradual da ocupação dos hotéis de uso misto, que foram os mais impactados pela pandemia.

Em 2021 foram abertos dois novos hotéis. Em abril, o **Hotel Fasano 5th Avenue** em Nova York, e em dezembro, o **Hotel Fasano Trancoso**, localizado na Bahia. No ano, também foi inaugurada a expansão do **Hotel Fasano Boa Vista** que adicionou 7 novos quartos, ampliando a capacidade de 39 para 46 quartos.

Na Gastronomia, o relaxamento das medidas restritivas ao longo do ano contribuiu positivamente para o desempenho desse segmento na análise trimestral e anual.

Em dezembro, foi aberto os restaurantes Fasano Trancoso, localizado na Bahia.

## AEROPORTO EXECUTIVO

No final de junho, o Aeroporto Executivo recebeu da Agência Nacional de Aviação Civil, junto com autorizações expedidas por outros órgãos governamentais, a designação para operar voos internacionais. Com essa designação o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional torna-se o primeiro Aeroporto Internacional dedicado exclusivamente à aviação executiva do país.

Em setembro, anunciamos o início das obras da **Segunda Expansão de Capacidade** do Aeroporto, que adicionará área operacional de aproximadamente 40 mil m<sup>2</sup>, sendo 20 mil m<sup>2</sup> distribuídos em 6 novos hangares e 20 mil m<sup>2</sup> em pátios.

Ao final do 4T21, o Aeroporto possuía cerca de 72 aeronaves hangaradas, o que o consolidou como maior Aeroporto Executivo em número de aeronaves hangaradas.

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.



Informações Consolidadas (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
<b>Receita Bruta</b>	<b>534,8</b>	<b>421,0</b>	<b>27,0%</b>	<b>201,4</b>	<b>165,5%</b>
Impostos sobre a Receita	(51,5)	(30,8)	67,1%	(20,5)	150,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>483,3</b>	<b>390,2</b>	<b>23,9%</b>	<b>180,9</b>	<b>167,2%</b>
CPSV	(166,4)	(110,7)	50,3%	(87,3)	90,6%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>316,9</b>	<b>279,5</b>	<b>13,4%</b>	<b>93,6</b>	<b>238,6%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>65,6%</i>	<i>71,6%</i>	<i>-6,1 p.p.</i>	<i>51,7%</i>	<i>13,8 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(85,6)</b>	<b>(69,2)</b>	<b>23,8%</b>	<b>(49,0)</b>	<b>74,7%</b>
Despesas com Vendas	(17,0)	(8,4)	102,7%	(13,5)	25,8%
Despesas Administrativas	(60,4)	(46,4)	30,2%	(31,8)	89,7%
Outros Resultados Operacionais	(8,2)	(14,4)	-42,8%	(3,7)	124,6%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>12,5</b>	<b>(10,0)</b>	<b>-224,9%</b>	<b>254,0</b>	<b>-95,1%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>243,7</b>	<b>200,3</b>	<b>21,7%</b>	<b>298,5</b>	<b>-18,4%</b>
Depreciação e Amortização	14,5	7,9	83,0%	5,8	147,4%
<b>EBITDA</b>	<b>258,2</b>	<b>208,2</b>	<b>24,0%</b>	<b>304,4</b>	<b>-15,2%</b>
PPI	(12,5)	10,0	-224,9%	(254,0)	-95,1%
Eventos não recorrentes (ajustes)	18,5	18,7	-0,8%	18,3	1,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>264,3</b>	<b>236,9</b>	<b>11,6%</b>	<b>68,7</b>	<b>284,6%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>54,7%</i>	<i>60,7%</i>	<i>-6,0 p.p.</i>	<i>38,0%</i>	<i>16,7 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	(28,0)	4,1	-783,9%	(18,6)	50,8%
Imposto de Renda e CSLL	38,8	(13,5)	-386,9%	(73,7)	-152,7%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>254,6</b>	<b>190,9</b>	<b>33,4%</b>	<b>206,2</b>	<b>23,4%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>52,7%</i>	<i>48,9%</i>	<i>3,8 p.p.</i>	<i>114,0%</i>	<i>-61,3 p.p.</i>

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

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

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>Receita Bruta</b>	<b>2.166,2</b>	<b>1.240,2</b>	<b>74,7%</b>	<b>680,2</b>	<b>218,5%</b>
Impostos sobre a Receita	(158,7)	(81,9)	93,8%	(66,5)	138,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.007,5</b>	<b>1.158,3</b>	<b>73,3%</b>	<b>613,7</b>	<b>227,1%</b>
CPSV	(613,5)	(358,5)	71,1%	(323,1)	89,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.394,0</b>	<b>799,8</b>	<b>74,3%</b>	<b>290,6</b>	<b>379,7%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>69,4%</i>	<i>69,0%</i>	<i>0,39 p.p.</i>	<i>47,4%</i>	<i>22,09 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(306,7)</b>	<b>(187,5)</b>	<b>63,5%</b>	<b>(135,4)</b>	<b>126,5%</b>
Despesas com Vendas	(50,3)	(25,9)	94,4%	(28,2)	78,1%
Despesas Administrativas	(208,5)	(138,3)	50,7%	(114,0)	82,9%
Outros Resultados Operacionais	(48,0)	(23,4)	105,3%	6,8	-806,8%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>26,2</b>	<b>200,4</b>	<b>-87%</b>	<b>434,0</b>	<b>-94,0%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.113,5</b>	<b>812,6</b>	<b>37,0%</b>	<b>589,2</b>	<b>89,0%</b>
Depreciação e Amortização	57,2	21,2	169,4%	21,2	169,7%
<b>EBITDA</b>	<b>1.170,7</b>	<b>833,8</b>	<b>40,4%</b>	<b>610,4</b>	<b>91,8%</b>
PPI	(26,2)	(200,4)	-86,9%	(434,0)	-94,0%
Eventos não recorrentes (ajustes)	70,9	53,1	33,5%	7,9	801,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.215,3</b>	<b>686,6</b>	<b>77,0%</b>	<b>184,3</b>	<b>559,5%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>60,5%</i>	<i>59,3%</i>	<i>1,27 p.p.</i>	<i>30,0%</i>	<i>30,52 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	(117,7)	(65,1)	80,9%	(138,2)	-14,8%
Imposto de Renda e CSLL	(14,5)	(112,0)	-87,0%	(145,6)	-90,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>981,2</b>	<b>635,5</b>	<b>54,4%</b>	<b>305,4</b>	<b>221,3%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>48,9%</i>	<i>54,9%</i>	<i>-5,99 p.p.</i>	<i>49,8%</i>	<i>-0,89 p.p.</i>

# RESULTADO POR SEGMENTO

# JHSF

4T21	Incorporação	Shoppings e Varejo+Digital	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>319,2</b>	<b>104,2</b>	<b>94,6</b>	<b>16,9</b>	-	<b>534,8</b>
Impostos sobre a Receita	(17,5)	(20,5)	(12,1)	(1,4)	-	(51,5)
<b>Receita Líquida</b>	<b>301,7</b>	<b>83,7</b>	<b>82,5</b>	<b>15,5</b>	-	<b>483,3</b>
CPSV	(71,6)	(29,1)	(52,2)	(13,4)	-	(166,4)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>230,0</b>	<b>54,6</b>	<b>30,2</b>	<b>2,1</b>	-	<b>316,9</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>76,3%</i>	<i>65,2%</i>	<i>36,7%</i>	<i>13,4%</i>	-	<i>65,6%</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(17,6)</b>	<b>(37,1)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(15,6)</b>	<b>(85,6)</b>
Despesas com Vendas	(10,0)	(5,4)	0,0	(0,1)	(1,5)	(17,0)
Despesas Administrativas	(7,0)	(30,2)	(10,1)	(2,5)	(10,6)	(60,4)
Outros Resultados Operacionais	(0,6)	(1,4)	(1,5)	(1,3)	(3,5)	(8,2)
<b>Apreciação das PPIs</b>	-	<b>12,5</b>	-	-	-	<b>12,5</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>212,4</b>	<b>29,9</b>	<b>18,7</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(15,6)</b>	<b>243,7</b>
Depreciação e Amortização	0,6	3,3	4,7	4,7	1,1	14,5
<b>EBITDA</b>	<b>213,0</b>	<b>33,3</b>	<b>23,4</b>	<b>3,0</b>	<b>(14,5)</b>	<b>258,2</b>
PPI	-	(12,5)	-	-	-	(12,5)
Eventos não recorrentes (ajustes)	2,7	7,8	0,6	1,1	6,4	18,5
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>215,7</b>	<b>28,6</b>	<b>24,0</b>	<b>4,0</b>	<b>(8,1)</b>	<b>264,3</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>71,5%</i>	<i>34,2%</i>	<i>29,1%</i>	<i>26,1%</i>	-	<i>54,7%</i>
Resultado Financeiro Líquido						(28,0)
Imposto de Renda e CSLL						38,8
<b>Resultado Líquido</b>						<b>254,6</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>						<i>52,7%</i>

2021	Incorporação	Shoppings e Varejo+Digital	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.559,9</b>	<b>303,4</b>	<b>259,7</b>	<b>43,1</b>	-	<b>2.166,2</b>
Impostos sobre a Receita	(66,8)	(56,7)	(31,6)	(3,7)	-	(158,7)
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.493,1</b>	<b>246,8</b>	<b>228,1</b>	<b>39,4</b>	-	<b>2.007,5</b>
CPSV	(332,4)	(90,4)	(160,1)	(30,6)	-	(613,5)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.160,7</b>	<b>156,4</b>	<b>68,1</b>	<b>8,8</b>	-	<b>1.394,0</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>77,7%</i>	<i>63,4%</i>	<i>29,8%</i>	<i>22,3%</i>	-	<i>69,4%</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(102,9)</b>	<b>(45,1)</b>	<b>(25,1)</b>	<b>(61,3)</b>	<b>(306,7)</b>
Despesas com Vendas	(31,6)	(13,8)	0,0	(0,1)	(4,8)	(50,3)
Despesas Administrativas	(36,6)	(82,9)	(40,0)	(7,9)	(41,1)	(208,5)
Outros Resultados Operacionais	(4,1)	(6,2)	(5,1)	(17,2)	(15,4)	(48,0)
<b>Apreciação das PPIs</b>	-	<b>26,2</b>	-	-	-	<b>26,2</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.088,4</b>	<b>79,7</b>	<b>23,0</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(61,3)</b>	<b>1.113,5</b>
Depreciação e Amortização	2,0	10,0	18,5	21,9	4,8	57,2
<b>EBITDA</b>	<b>1.090,4</b>	<b>89,8</b>	<b>41,4</b>	<b>5,6</b>	<b>(56,4)</b>	<b>1.170,7</b>
PPI	-	(26,2)	-	-	-	(26,2)
Eventos não recorrentes (ajustes)	14,2	19,1	8,2	3,1	26,3	70,9
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.104,5</b>	<b>82,6</b>	<b>49,6</b>	<b>8,7</b>	<b>(30,1)</b>	<b>1.215,3</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>74,0%</i>	<i>33,5%</i>	<i>21,7%</i>	<i>22,0%</i>	-	<i>60,5%</i>
Resultado Financeiro Líquido						(117,7)
Imposto de Renda e CSLL						(14,5)
<b>Resultado Líquido</b>						<b>981,2</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>						<i>48,9%</i>

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\$ 39 bilhões**, considerando as estimativas na presente data.

Resultado (R\$ milhões)				4T19	4T21 x 4T19
	4T21	4T20	Var %		
<b>Receita Bruta</b>	<b>319,2</b>	<b>283,7</b>	<b>12,5%</b>	<b>78,4</b>	<b>307,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(17,5)	(11,2)	56,9%	(3,1)	474,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>301,7</b>	<b>272,5</b>	<b>10,7%</b>	<b>75,4</b>	<b>300,2%</b>
CPSV	(71,6)	(46,4)	54,5%	(29,0)	146,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>230,0</b>	<b>226,2</b>	<b>1,7%</b>	<b>46,4</b>	<b>396,2%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>76,3%</i>	<i>83,0%</i>	<i>-6,7 p.p.</i>	<i>61,5%</i>	<i>14,8 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(17,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>60,4%</b>	<b>(13,9)</b>	<b>26,8%</b>
Despesas com Vendas	(10,0)	(3,3)	204,2%	(6,6)	50,7%
Despesas Administrativas	(7,0)	(6,1)	15,1%	(5,8)	20,5%
Outros Resultados Operacionais	(0,6)	(1,6)	-61,0%	(1,4)	-57,0%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>212,4</b>	<b>215,2</b>	<b>-1,3%</b>	<b>32,5</b>	<b>554,1%</b>
Depreciação e Amortização	0,6	0,3	98,4%	0,1	462,5%
<b>EBITDA</b>	<b>213,0</b>	<b>215,5</b>	<b>-1,2%</b>	<b>32,6</b>	<b>553,8%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	2,7	0,3	896,8%	6,1	-55,1%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>215,7</b>	<b>215,8</b>	<b>-0,0%</b>	<b>38,7</b>	<b>458,0%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>71,5%</i>	<i>79,2%</i>	<i>-7,7 p.p.</i>	<i>51,3%</i>	<i>20,2 p.p.</i>

Resultado (R\$ milhões)				2019	2021 x 2019
	2021	2020	Var %		
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.559,9</b>	<b>911,6</b>	<b>71,1%</b>	<b>265,6</b>	<b>487,3%</b>
Impostos sobre a Receita	(66,8)	(34,1)	96,1%	(10,1)	562,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.493,1</b>	<b>877,6</b>	<b>70,1%</b>	<b>255,5</b>	<b>484,3%</b>
CPSV	(332,4)	(178,2)	86,5%	(120,8)	175,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.160,7</b>	<b>699,3</b>	<b>66,0%</b>	<b>134,8</b>	<b>761,3%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>77,7%</i>	<i>79,7%</i>	<i>-2,0 p.p.</i>	<i>52,7%</i>	<i>25,0 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(53,1)</b>	<b>36,2%</b>	<b>(30,9)</b>	<b>133,7%</b>
Despesas com Vendas	(31,6)	(14,1)	123,6%	(15,8)	99,9%
Despesas Administrativas	(36,6)	(28,9)	26,6%	(15,1)	142,2%
Outros Resultados Operacionais	(4,1)	(10,0)	-59,5%	(0,0)	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.088,4</b>	<b>646,2</b>	<b>68,4%</b>	<b>103,8</b>	<b>948,3%</b>
Depreciação e Amortização	2,0	1,0	92,9%	0,2	731,4%
<b>EBITDA</b>	<b>1.090,4</b>	<b>647,3</b>	<b>68,5%</b>	<b>104,1</b>	<b>947,8%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	14,2	14,1	0,6%	1,5	816,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.104,5</b>	<b>661,3</b>	<b>67,0%</b>	<b>105,6</b>	<b>945,8%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>74,0%</i>	<i>75,4%</i>	<i>-1,4 p.p.</i>	<i>41,3%</i>	<i>32,6 p.p.</i>

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.

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

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + Digital			TOTAL		
	4T21	4T20	Var %	4T21	4T20	Var %	4T21	4T20	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>58,5</b>	<b>45,5</b>	<b>28,5%</b>	<b>45,6</b>	<b>27,3</b>	<b>67,0%</b>	<b>104,2</b>	<b>72,9</b>	<b>43,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(7,4)	(3,7)	101,1%	(13,0)	(8,2)	58,3%	(20,5)	(11,9)	71,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>51,1</b>	<b>41,8</b>	<b>22,1%</b>	<b>32,6</b>	<b>19,1</b>	<b>70,8%</b>	<b>83,7</b>	<b>60,9</b>	<b>37,4%</b>
CPSV	(14,1)	(9,7)	45,6%	(15,0)	(8,2)	83,7%	(29,1)	(17,9)	62,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>37,0</b>	<b>32,1</b>	<b>15,0%</b>	<b>17,6</b>	<b>10,9</b>	<b>61,3%</b>	<b>54,6</b>	<b>43,0</b>	<b>26,7%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>72,3%</i>	<i>76,8%</i>	<i>-4,5 p.p.</i>	<i>54,0%</i>	<i>57,2%</i>	<i>-3,2 p.p.</i>	<i>65,2%</i>	<i>70,7%</i>	<i>-5,5 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(10,6)</b>	<b>13,9%</b>	<b>(25,0)</b>	<b>(12,7)</b>	<b>96,9%</b>	<b>(37,1)</b>	<b>(23,3)</b>	<b>59,0%</b>
Despesas com Vendas	(1,2)	(2,1)	-42,5%	(4,2)	(2,6)	61,0%	(5,4)	(4,7)	14,8%
Despesas Administrativas	(9,3)	(7,9)	17,9%	(21,0)	(11,1)	88,1%	(30,2)	(19,0)	59,1%
Outros Resultados Operacionais	(1,6)	(0,7)	144,8%	0,2	1,1	-79,6%	(1,4)	0,4	-443,2%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>12,5</b>	<b>(10,0)</b>	<b>-224,9%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,5</b>	<b>(10,0)</b>	<b>-224,9%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>37,3</b>	<b>11,5</b>	<b>224,1%</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>318,3%</b>	<b>29,9</b>	<b>9,7</b>	<b>207,1%</b>
Depreciação e Amortização	0,4	0,0	1963,2%	2,9	0,7	335,5%	3,3	0,7	384,3%
<b>EBITDA</b>	<b>37,7</b>	<b>11,5</b>	<b>227,2%</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>307,8%</b>	<b>33,3</b>	<b>10,4</b>	<b>218,8%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	7,1	0,3	2214,4%	0,7	0,7	-4,0%	7,8	1,0	687,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>32,4</b>	<b>21,8</b>	<b>48,5%</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>827,4%</b>	<b>28,6</b>	<b>21,4</b>	<b>33,6%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>63,4%</i>	<i>52,1%</i>	<i>11,2 p.p.</i>	<i>-11,6%</i>	<i>-2,1%</i>	<i>-9,5 p.p.</i>	<i>34,2%</i>	<i>35,1%</i>	<i>-1,0 p.p.</i>

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + Digital			TOTAL		
	4T21	4T19	Var %	4T21	4T19	Var %	4T21	4T19	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>58,5</b>	<b>45,7</b>	<b>28,1%</b>	<b>45,6</b>	<b>16,4</b>	<b>177,7%</b>	<b>104,2</b>	<b>62,1</b>	<b>67,7%</b>
Impostos sobre a Receita	(7,4)	(6,2)	20,9%	(13,0)	(4,7)	179,5%	(20,5)	(10,8)	89,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>51,1</b>	<b>39,5</b>	<b>29,2%</b>	<b>32,6</b>	<b>11,8</b>	<b>177,1%</b>	<b>83,7</b>	<b>51,3</b>	<b>63,1%</b>
CPSV	(14,1)	(13,2)	7,6%	(15,0)	(6,2)	141,7%	(29,1)	(19,3)	50,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>37,0</b>	<b>26,4</b>	<b>40,0%</b>	<b>17,6</b>	<b>5,6</b>	<b>216,4%</b>	<b>54,6</b>	<b>32,0</b>	<b>70,7%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>72,3%</i>	<i>66,7%</i>	<i>5,6 p.p.</i>	<i>54,0%</i>	<i>47,3%</i>	<i>6,7 p.p.</i>	<i>65,2%</i>	<i>62,3%</i>	<i>2,9 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>50,4%</b>	<b>(25,0)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>221,1%</b>	<b>(37,1)</b>	<b>(15,8)</b>	<b>134,2%</b>
Despesas com Vendas	(1,2)	(3,5)	-65,5%	(4,2)	(3,2)	30,1%	(5,4)	(6,7)	-19,6%
Despesas Administrativas	(9,3)	(5,0)	84,5%	(21,0)	(5,5)	284,2%	(30,2)	(10,5)	188,4%
Outros Resultados Operacionais	(1,6)	0,5	-445,5%	0,2	0,9	-76,1%	(1,4)	1,4	-201,5%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>12,5</b>	<b>(254,0)</b>	<b>-104,9%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,5</b>	<b>(254,0)</b>	<b>-104,9%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>37,3</b>	<b>(235,6)</b>	<b>-115,8%</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>232,8%</b>	<b>29,9</b>	<b>(237,8)</b>	<b>-112,6%</b>
Depreciação e Amortização	0,4	0,4	8,6%	2,9	0,2	1307,1%	3,3	0,6	457,1%
<b>EBITDA</b>	<b>37,7</b>	<b>(235,2)</b>	<b>-116,0%</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>122,0%</b>	<b>33,3</b>	<b>(237,2)</b>	<b>-114,0%</b>
PPI	(12,5)	254,0	-104,9%	-	-	-	(12,5)	254,0	-104,9%
Eventos não recorrentes (ajustes)	7,1	6,6	8,3%	0,7	1,6	-57,9%	7,8	8,1	-4,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>32,4</b>	<b>25,3</b>	<b>28,0%</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>740,6%</b>	<b>28,6</b>	<b>24,8</b>	<b>15,0%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>63,4%</i>	<i>64,0%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>	<i>-11,6%</i>	<i>-3,8%</i>	<i>-7,8 p.p.</i>	<i>34,2%</i>	<i>48,4%</i>	<i>-14,3 p.p.</i>

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + Digital			TOTAL		
	2021	2020	Var %	2021	2020	Var %	2021	2020	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>176,3</b>	<b>117,1</b>	<b>50,6%</b>	<b>127,1</b>	<b>53,8</b>	<b>136,3%</b>	<b>303,4</b>	<b>170,9</b>	<b>77,6%</b>
Impostos sobre a Receita	(21,4)	(12,9)	66,6%	(35,2)	(16,4)	114,4%	(56,7)	(29,3)	93,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>154,8</b>	<b>104,2</b>	<b>48,6%</b>	<b>91,9</b>	<b>37,4</b>	<b>145,9%</b>	<b>246,8</b>	<b>141,6</b>	<b>74,3%</b>
CPSV	(47,4)	(28,5)	66,5%	(43,0)	(15,3)	180,2%	(90,4)	(43,8)	106,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>107,4</b>	<b>75,7</b>	<b>41,9%</b>	<b>49,0</b>	<b>22,1</b>	<b>122,0%</b>	<b>156,4</b>	<b>97,8</b>	<b>60,0%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>69,4%</i>	<i>72,7%</i>	<i>-3,3 p.p.</i>	<i>53,3%</i>	<i>59,0%</i>	<i>-5,7 p.p.</i>	<i>63,4%</i>	<i>69,1%</i>	<i>-5,7 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(21,7)</b>	<b>68,2%</b>	<b>(66,3)</b>	<b>(31,0)</b>	<b>114,2%</b>	<b>(102,9)</b>	<b>(52,7)</b>	<b>95,2%</b>
Despesas com Vendas	(1,9)	(3,6)	-48,3%	(11,9)	(6,3)	87,9%	(13,8)	(10,0)	38,4%
Despesas Administrativas	(25,9)	(19,7)	31,4%	(57,0)	(26,3)	116,8%	(82,9)	(46,0)	80,2%
Outros Resultados Operacionais	(8,8)	1,6	-649,8%	2,6	1,7	54,8%	(6,2)	3,3	-290,9%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>26,2</b>	<b>200,4</b>	<b>-86,9%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,2</b>	<b>200,4</b>	<b>-86,9%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>97,1</b>	<b>254,3</b>	<b>-61,8%</b>	<b>(17,4)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>95,0%</b>	<b>79,7</b>	<b>245,4</b>	<b>-67,5%</b>
Depreciação e Amortização	0,2	(0,2)	-185,7%	9,9	1,8	454,1%	10,0	1,6	538,1%
<b>EBITDA</b>	<b>97,3</b>	<b>254,1</b>	<b>-61,7%</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>5,4%</b>	<b>89,8</b>	<b>247,0</b>	<b>-63,7%</b>
PPI	(26,2)	(200,4)	-86,9%	-	-	-	(26,2)	(200,4)	-86,9%
Eventos não recorrentes (ajustes)	17,5	4,3	304,5%	1,6	1,4	15,7%	19,1	5,7	233,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>88,5</b>	<b>58,1</b>	<b>52,4%</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>2,8%</b>	<b>82,6</b>	<b>52,4</b>	<b>57,8%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>57,2%</i>	<i>55,7%</i>	<i>1,4 p.p.</i>	<i>-6,4%</i>	<i>-15,3%</i>	<i>8,9 p.p.</i>	<i>33,5%</i>	<i>37,0%</i>	<i>-3,5 p.p.</i>

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Varejo + Digital			TOTAL		
	2021	2019	Var %	2021	2019	Var %	2021	2019	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>176,3</b>	<b>165,0</b>	<b>6,8%</b>	<b>127,1</b>	<b>36,3</b>	<b>250,2%</b>	<b>303,4</b>	<b>201,3</b>	<b>50,7%</b>
Impostos sobre a Receita	(21,4)	(22,3)	-4,0%	(35,2)	(10,1)	249,1%	(56,7)	(32,4)	74,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>154,8</b>	<b>142,7</b>	<b>8,5%</b>	<b>91,9</b>	<b>26,2</b>	<b>250,6%</b>	<b>246,8</b>	<b>168,9</b>	<b>46,1%</b>
CPSV	(47,4)	(48,1)	-1,5%	(43,0)	(13,3)	223,3%	(90,4)	(61,4)	47,1%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>107,4</b>	<b>94,6</b>	<b>13,6%</b>	<b>49,0</b>	<b>12,9</b>	<b>278,7%</b>	<b>156,4</b>	<b>107,5</b>	<b>45,5%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>69,4%</i>	<i>66,3%</i>	<i>3,1 p.p.</i>	<i>53,3%</i>	<i>49,3%</i>	<i>3,9 p.p.</i>	<i>63,4%</i>	<i>63,6%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>73,0%</b>	<b>(66,3)</b>	<b>(21,8)</b>	<b>204,4%</b>	<b>(102,9)</b>	<b>(42,9)</b>	<b>139,7%</b>
Despesas com Vendas	(1,9)	(7,7)	-75,6%	(11,9)	(4,6)	159,9%	(13,8)	(12,3)	12,5%
Despesas Administrativas	(25,9)	(12,4)	109,1%	(57,0)	(17,9)	219,2%	(82,9)	(30,3)	174,0%
Outros Resultados Operacionais	(8,8)	(1,1)	718,5%	2,6	0,6	296,7%	(6,2)	(0,4)	1359,7%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>26,2</b>	<b>(434,0)</b>	<b>-106,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,2</b>	<b>(434,0)</b>	<b>-106,0%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>97,1</b>	<b>(360,6)</b>	<b>-126,9%</b>	<b>(17,4)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>96,0%</b>	<b>79,7</b>	<b>(369,4)</b>	<b>-121,6%</b>
Depreciação e Amortização	0,2	1,2	-84,7%	9,9	0,7	1347,6%	10,0	1,8	446,5%
<b>EBITDA</b>	<b>97,3</b>	<b>(359,4)</b>	<b>-127,1%</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(8,2)</b>	<b>-8,2%</b>	<b>89,8</b>	<b>(367,6)</b>	<b>-124,4%</b>
PPI	(26,2)	434,0	-106,0%	-	-	-	(26,2)	434,0	-106,0%
Eventos não recorrentes (ajustes)	17,5	15,7	11,0%	1,6	(4,8)	-133,9%	19,1	10,9	75,2%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>88,5</b>	<b>90,3</b>	<b>-2,0%</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(13,0)</b>	<b>-54,8%</b>	<b>82,6</b>	<b>82,5</b>	<b>0,1%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>57,2%</i>	<i>63,3%</i>	<i>-6,1 p.p.</i>	<i>-6,4%</i>	<i>-49,6%</i>	<i>43,2 p.p.</i>	<i>33,5%</i>	<i>48,9%</i>	<i>-15,4 p.p.</i>

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

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)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
<b>Receita Bruta</b>	<b>94,6</b>	<b>55,6</b>	<b>70,1%</b>	<b>60,3</b>	<b>56,8%</b>
Impostos sobre a Receita	(12,1)	(6,8)	76,8%	(6,6)	83,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>82,5</b>	<b>48,8</b>	<b>69,1%</b>	<b>53,7</b>	<b>53,6%</b>
CPSV	(52,2)	(41,5)	26,0%	(38,1)	37,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>30,2</b>	<b>7,3</b>	<b>314,7%</b>	<b>15,6</b>	<b>93,5%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>36,7%</i>	<i>15,0%</i>	<i>21,7 p.p.</i>	<i>29,1%</i>	<i>7,6 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(6,5)</b>	<b>76,8%</b>	<b>(9,7)</b>	<b>18,2%</b>
Despesas com Vendas	0,0	(0,0)	-121,2%	(0,0)	-213,6%
Despesas Administrativas	(10,1)	(5,4)	87,1%	(8,0)	25,6%
Outros Resultados Operacionais	(1,5)	(1,1)	31,0%	(1,7)	-15,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>18,7</b>	<b>0,8</b>	<b>2330,3%</b>	<b>5,9</b>	<b>218,5%</b>
Depreciação e Amortização	4,7	1,5	209,6%	3,4	38,0%
<b>EBITDA</b>	<b>23,4</b>	<b>2,3</b>	<b>918,8%</b>	<b>9,3</b>	<b>151,9%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	0,6	2,9	-80,7%	1,8	-68,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>24,0</b>	<b>5,2</b>	<b>361,9%</b>	<b>11,1</b>	<b>116,1%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>29,1%</i>	<i>10,7%</i>	<i>18,4 p.p.</i>	<i>20,7%</i>	<i>8,4 p.p.</i>

Resultado (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>Receita Bruta</b>	<b>259,7</b>	<b>135,4</b>	<b>91,8%</b>	<b>212,7</b>	<b>22,1%</b>
Impostos sobre a Receita	(31,6)	(16,3)	93,4%	(24,0)	31,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>228,1</b>	<b>119,1</b>	<b>91,6%</b>	<b>188,8</b>	<b>20,9%</b>
CPSV	(160,1)	(121,3)	32,0%	(140,0)	14,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>68,1</b>	<b>(2,2)</b>	<b>-3246,5%</b>	<b>48,7</b>	<b>39,7%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>29,8%</i>	<i>-1,8%</i>	<i>31,7 p.p.</i>	<i>25,8%</i>	<i>4,0 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(45,1)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>86,6%</b>	<b>(34,2)</b>	<b>31,9%</b>
Despesas com Vendas	0,0	(0,0)	-120,8%	(0,0)	-230,2%
Despesas Administrativas	(40,0)	(19,9)	101,2%	(32,7)	22,3%
Outros Resultados Operacionais	(5,1)	(4,3)	19,7%	(1,5)	239,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>23,0</b>	<b>(26,3)</b>	<b>-187,2%</b>	<b>14,5</b>	<b>58,3%</b>
Depreciação e Amortização	18,5	7,5	147,4%	12,9	43,4%
<b>EBITDA</b>	<b>41,4</b>	<b>(18,9)</b>	<b>319,4%</b>	<b>27,4</b>	<b>51,3%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	8,2	4,0	106,1%	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>49,6</b>	<b>(14,9)</b>	<b>432,9%</b>	<b>27,4</b>	<b>81,2%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>21,7%</i>	<i>-12,5%</i>	<i>34,3 p.p.</i>	<i>14,5%</i>	<i>7,2 p.p.</i>



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)	4T21	4T20	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>16,9</b>	<b>8,8</b>	<b>91,5%</b>
Impostos sobre a Receita	(1,4)	(0,9)	60,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>15,5</b>	<b>7,9</b>	<b>94,8%</b>
CPSV	(13,4)	(5,0)	167,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>2,1</b>	<b>2,9</b>	<b>-29,3%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>13,4%</i>	<i>37,0%</i>	<i>-23,6 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>86,6%</b>
Despesas com Vendas	(0,1)	(0,0)	209,2%
Despesas Administrativas	(2,5)	(1,1)	121,7%
Outros Resultados Operacionais	(1,3)	(0,9)	38,1%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(1,8)</b>	<b>0,9</b>	<b>-299,6%</b>
Depreciação e Amortização	4,7	0,6	717,9%
<b>EBITDA</b>	<b>3,0</b>	<b>1,5</b>	<b>102,2%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	1,1	1,7	-34,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>4,0</b>	<b>3,1</b>	<b>29,7%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>26,1%</i>	<i>39,3%</i>	<i>-13,1 p.p.</i>

Resultado (R\$ milhões)	2021	2020	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>43,1</b>	<b>22,3</b>	<b>93,7%</b>
Impostos sobre a Receita	(3,7)	(2,2)	68,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>39,4</b>	<b>20,1</b>	<b>96,5%</b>
CPSV	(30,6)	(15,2)	101,1%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>8,8</b>	<b>4,8</b>	<b>81,8%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>22,3%</i>	<i>24,1%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(25,1)</b>	<b>(8,6)</b>	<b>190,7%</b>
Despesas com Vendas	(0,1)	(1,1)	-89,4%
Despesas Administrativas	(7,9)	(4,3)	83,0%
Outros Resultados Operacionais	(17,2)	(3,2)	432,4%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>329,6%</b>
Depreciação e Amortização	21,9	2,3	873,5%
<b>EBITDA</b>	<b>5,6</b>	<b>(1,6)</b>	<b>458,8%</b>
Eventos não recorrentes (ajustes)	3,1	4,7	-33,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>8,7</b>	<b>3,1</b>	<b>179,3%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>22,0%</i>	<i>15,5%</i>	<i>6,5 p.p.</i>

**RECEITA BRUTA E RECEITA LÍQUIDA**

Receita (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
<b>Receita Bruta</b>	<b>534,8</b>	<b>421,0</b>	<b>27,0%</b>	<b>201,4</b>	<b>165,5%</b>
Incorporação	319,2	283,7	12,5%	78,4	307,0%
Shoppings e Varejo+Digital	104,2	72,9	43,0%	62,1	67,7%
Hospitalidade e Gastronomia	94,6	55,6	70,1%	60,3	56,8%
Aeroporto	16,9	8,8	91,5%	0,6	2865,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>483,3</b>	<b>390,2</b>	<b>23,9%</b>	<b>180,9</b>	<b>167,2%</b>
Incorporação	301,7	272,5	10,7%	75,4	300,2%
Shoppings e Varejo+Digital	83,7	60,9	37,4%	51,3	63,1%
Hospitalidade e Gastronomia	82,5	48,8	69,1%	53,7	53,6%
Aeroporto	15,5	7,9	94,8%	0,5	2869,1%

Receita (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>Receita Bruta</b>	<b>2.166,2</b>	<b>1.240,2</b>	<b>74,7%</b>	<b>680,2</b>	<b>218,5%</b>
Incorporação	1.559,9	911,6	71,1%	265,6	487,3%
Shoppings e Varejo+Digital	303,4	170,9	77,6%	201,3	50,7%
Hospitalidade e Gastronomia	259,7	135,4	91,8%	212,7	22,1%
Aeroporto	43,1	22,3	93,7%	0,6	7491,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.007,5</b>	<b>1.158,3</b>	<b>73,3%</b>	<b>613,7</b>	<b>227,1%</b>
Incorporação	1.493,1	877,6	70,1%	255,5	484,4%
Shoppings e Varejo+Digital	246,8	141,6	74,3%	168,9	46,1%
Hospitalidade e Gastronomia	228,1	119,1	91,6%	188,8	20,9%
Aeroporto	39,4	20,1	96,5%	0,5	7461,3%

A **Receita Bruta** e a **Receita Líquida Consolidada** cresceram nas comparações trimestrais e anuais, conforme demonstram as tabelas acima.

O segmento de **Incorporação** registrou aumento da Receita nos períodos analisados. As Vendas Contratadas em 2021 foram de **R\$ 1.584,0 milhões** e **R\$ 340,2 milhões** no 4T21, com destaque para as vendas dos projetos do **Complexo Boa Vista**. O saldo da Receita a Performar, decorrente do método de contabilização “PoC” (*Percentage of Completion*) é de **R\$ 362,2 milhões**, que será reconhecido nos próximos trimestres.

O aumento da Receita em **Shoppings, Varejo+Digital**, reflete a melhora no desempenho dos Shoppings (principalmente os voltados ao público alta renda) causado pelo aumento das vendas dos lojistas (+**56,6%** vs 2020) e ao maior fluxo dado a flexibilização das restrições impostas.

O resultado também foi positivamente impactado pelo maior número de operações do **Varejo**, que teve recorde de vendas no 4T21, somado ao crescimento do **Digital**.

A Companhia optou por não contabilizar nenhum efeito de linearização de descontos relativos aos impactos do COVID-19, absorvendo, assim, a totalidade dos efeitos no consolidado do ano.

Em **Hospitalidade e Gastronomia** o crescimento da Receita foi impulsionado pela flexibilização das medidas restritivas nas operações. Em **Hospitalidade**, o aumento da Receita é explicado pelo bom desempenho dos hotéis de lazer e a retomada gradual dos hotéis de uso misto (Taxa de Ocupação Consolidada **+2,6 p.p** e Diária Média **+27,1%** vs 2020). Em **Gastronomia**, a redução das restrições permitiu a ampliação do horário de funcionamento dos restaurantes, o que impulsionou o fluxo de clientes, contribuindo positivamente para o resultado do segmento. No ano, o *Couvert* Médio cresceu **26,3%** e o número de Couverts Vendidos **+50,8%**, em comparação ao ano anterior.

O **Aeroporto Executivo Internacional** registrou aumento da Receita no 4T21 e em 2021, dado o crescimento da operação aeroportuária. No 4T21, o número de movimentos aumentou **81,2%** em relação ao 4T20 e **134,4%** em litros abastecidos. Em relação a 2020, os crescimentos desses indicadores foram de **125,6%** e **163,6%**, respectivamente. Ao final de 2021, o Aeroporto possuía mais de 70 aeronaves hangaradas. Ressaltamos que a internacionalização da operação, que ocorreu em meados de 2021, também contribuiu para melhora do resultado.

**CUSTO DOS PRODUTOS E SERVIÇOS VENDIDOS**

CSPV (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
<b>CPSV</b>	<b>(166,4)</b>	<b>(110,7)</b>	<b>50,3%</b>	<b>(87,3)</b>	<b>90,6%</b>
Incorporação	(71,6)	(46,4)	54,5%	(29,0)	146,8%
Shoppings e Varejo+Digital	(29,1)	(17,9)	62,9%	(19,3)	50,5%
Hospitalidade e Gastronomia	(52,2)	(41,5)	26,0%	(38,1)	37,2%
Aeroporto	(13,4)	(5,0)	167,7%	(0,9)	1453,4%

CSPV (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>CPSV</b>	<b>(613,5)</b>	<b>(358,5)</b>	<b>71,1%</b>	<b>(323,1)</b>	<b>89,9%</b>
Incorporação	(332,4)	(178,2)	86,5%	(120,8)	175,3%
Shoppings e Varejo+Digital	(90,4)	(43,8)	106,3%	(61,4)	47,1%
Hospitalidade e Gastronomia	(160,1)	(121,3)	32,0%	(140,0)	14,3%
Aeroporto	(30,6)	(15,2)	101,1%	(0,9)	3449,3%

O Custo dos Produtos e Serviços Vendidos Consolidado apresentou aumento nas comparações trimestrais e anuais. Em relação a 2020, o aumento está relacionado a retomada das atividades e ao menor nível de restrições. Na comparação com 2019, o crescimento é explicado pelo aumento do nível de atividade e novas operações nos segmentos de negócios.

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

Em **Shoppings e Varejo+Digital** o aumento dos Custos reflete o aumento de horas de funcionamento em 2021 nos Shoppings, crescimento das operações de Varejo e Digital, além da abertura de dois novos Shoppings em 2020, o BV Market e o Shops Jardins.

O segmento de **Hospitalidade e Gastronomia** apresentou maior nível de Custos devido a retomada das atividades, principalmente no segmento de **Gastronomia**. Além disso, houve a abertura de novas operações.

O aumento dos Custos no **Aeroporto Executivo Internacional** é explicado pelo crescimento das atividades aeroportuárias e maior nível de litros abastecidos (custo variável).

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

**RESULTADO BRUTO**

Resultado Bruto (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %
<b>Resultado Bruto</b>	<b>316,9</b>	<b>279,5</b>	<b>13,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>65,6%</b>	<b>71,6%</b>	<b>-6,05 p.p.</b>
Incorporação	230,0	226,2	1,7%
Margem (% da Receita Líquida)	76,3%	83,0%	-6,73 p.p.
Shoppings e Varejo+Digital	54,6	43,0	26,7%
Margem (% da Receita Líquida)	65,2%	70,7%	-5,46 p.p.
Hospitalidade e Gastronomia	30,2	7,3	314,7%
Margem (% da Receita Líquida)	36,7%	15,0%	21,70 p.p.
Aeroporto	2,1	2,9	29,3%
Margem (% da Receita Líquida)	13,4%	37,0%	-23,58 p.p.

4T19	4T21 x 4T19
<b>93,6</b>	<b>238,6%</b>
<b>51,7%</b>	<b>13,84 p.p.</b>
46,4	396,2%
61,5%	14,75 p.p.
32,0	70,7%
62,3%	2,91 p.p.
15,6	93,5%
29,1%	7,57 p.p.
(0,3)	-709,7%
-65,4%	78,89 p.p.

Resultado Bruto (R\$ milhões)	2021	2020	Var %
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.394,0</b>	<b>799,8</b>	<b>74,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>69,4%</b>	<b>69,0%</b>	<b>0,39 p.p.</b>
Incorporação	1.160,7	699,3	66,0%
Margem (% da Receita Líquida)	77,7%	79,7%	-1,95 p.p.
Shoppings e Varejo+Digital	156,4	97,8	60,0%
Margem (% da Receita Líquida)	63,4%	69,1%	-5,68 p.p.
Hospitalidade e Gastronomia	68,1	(2,2)	-3246,5%
Margem (% da Receita Líquida)	29,8%	-1,8%	31,66 p.p.
Aeroporto	8,8	4,8	81,8%
Margem (% da Receita Líquida)	22,3%	24,1%	-1,80 p.p.

2019	2021 x 2019
<b>290,6</b>	<b>379,7%</b>
<b>47,4%</b>	<b>22,09 p.p.</b>
134,8	761,3%
52,7%	25,00 p.p.
107,5	45,5%
63,6%	-0,26 p.p.
48,7	39,7%
25,8%	4,03 p.p.
(0,3)	-2680,7%
-65,4%	87,79 p.p.

A redução da Margem Bruta reflete o aumento dos Custos diante o maior nível de atividade dado a redução das restrições, assim como o crescimento das operações de todos os segmentos de negócios, somado ao maior nível de Custo Incorrido das obras do segmento de Incorporação.

**DESPESAS OPERACIONAIS**

Despesas Operacionais (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
<b>Despesas Operacionais Consolidadas</b>	<b>(85,6)</b>	<b>(69,2)</b>	<b>23,8%</b>	<b>(49,0)</b>	<b>74,7%</b>
<b>Incorporação</b>	<b>(17,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>60,4%</b>	<b>(13,9)</b>	<b>26,8%</b>
Despesas com Vendas	(10,0)	(3,3)	204,2%	(6,6)	50,7%
Despesas Administrativas	(7,0)	(6,1)	15,1%	(5,8)	20,5%
Outros Resultados Operacionais	(0,6)	(1,6)	-61,0%	(1,4)	-57,0%
<b>Shoppings e Varejo+Digital</b>	<b>(37,1)</b>	<b>(23,3)</b>	<b>59,0%</b>	<b>(15,8)</b>	<b>134,2%</b>
Despesas com Vendas	(5,4)	(4,7)	14,8%	(6,7)	-19,6%
Despesas Administrativas	(30,2)	(19,0)	59,1%	(10,5)	188,4%
Outros Resultados Operacionais	(1,4)	0,4	-443,2%	1,4	-201,5%
<b>Hospitalidade e Gastronomia</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(6,5)</b>	<b>76,8%</b>	<b>(9,7)</b>	<b>18,2%</b>
Despesas com Vendas	0,0	(0,0)	-121,2%	(0,0)	-213,6%
Despesas Administrativas	(10,1)	(5,4)	87,1%	(8,0)	25,6%
Outros Resultados Operacionais	(1,5)	(1,1)	31,0%	(1,7)	-15,3%
<b>Aeroporto</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>86,6%</b>	<b>(1,9)</b>	<b>100,3%</b>
Despesas com Vendas	(0,1)	(0,0)	209,2%	(0,2)	-24,6%
Despesas Administrativas	(2,5)	(1,1)	121,7%	(2,0)	21,3%
Outros Resultados Operacionais	(1,3)	(0,9)	38,1%	0,3	-549,6%
<b>Holding</b>	<b>(15,6)</b>	<b>(26,3)</b>	<b>-40,8%</b>	<b>(7,6)</b>	<b>104,2%</b>
Despesas com Vendas	(1,5)	(0,3)	354,7%	-	-
Despesas Administrativas	(10,6)	(14,8)	-28,4%	(5,5)	93,7%
Outros Resultados Operacionais	(3,5)	(11,2)	-68,9%	(2,2)	61,0%

Despesas Operacionais (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>Despesas Operacionais Consolidadas</b>	<b>(306,7)</b>	<b>(187,5)</b>	<b>63,5%</b>	<b>(135,4)</b>	<b>126,5%</b>
<b>Incorporação</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(53,1)</b>	<b>36,2%</b>	<b>(30,9)</b>	<b>133,7%</b>
Despesas com Vendas	(31,6)	(14,1)	123,6%	(15,8)	99,9%
Despesas Administrativas	(36,6)	(28,9)	26,6%	(15,1)	142,2%
Outros Resultados Operacionais	(4,1)	(10,0)	59,5%	(0,0)	1089220,3%
<b>Shoppings e Varejo+Digital</b>	<b>(102,9)</b>	<b>(52,7)</b>	<b>95,2%</b>	<b>(42,9)</b>	<b>139,7%</b>
Despesas com Vendas	(13,8)	(10,0)	38,4%	(12,3)	12,5%
Despesas Administrativas	(82,9)	(46,0)	80,2%	(30,3)	174,0%
Outros Resultados Operacionais	(6,2)	3,3	-290,9%	(0,4)	1359,7%
<b>Hospitalidade e Gastronomia</b>	<b>(45,1)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>86,6%</b>	<b>(34,2)</b>	<b>31,9%</b>
Despesas com Vendas	0,0	(0,0)	-120,8%	(0,0)	-230,2%
Despesas Administrativas	(40,0)	(19,9)	101,2%	(32,7)	22,3%
Outros Resultados Operacionais	(5,1)	(4,3)	19,7%	(1,5)	239,3%
<b>Aeroporto</b>	<b>(25,1)</b>	<b>(8,6)</b>	<b>190,7%</b>	<b>(1,8)</b>	<b>1320,8%</b>
Despesas com Vendas	(0,1)	(1,1)	-89,4%	(0,2)	-25,5%
Despesas Administrativas	(7,9)	(4,3)	83,0%	(1,9)	316,8%
Outros Resultados Operacionais	(17,2)	(3,2)	432,4%	0,3	-6261,3%
<b>Holding</b>	<b>(61,3)</b>	<b>(48,9)</b>	<b>25,2%</b>	<b>(25,6)</b>	<b>139,5%</b>
Despesas com Vendas	(4,8)	(0,6)	666,2%	-	-
Despesas Administrativas	(41,1)	(39,2)	4,8%	(34,0)	20,7%
Outros Resultados Operacionais	(15,4)	(9,1)	69,2%	8,4	-282,9%

As Despesas Operacionais Consolidadas registraram aumento nas comparações trimestrais e anuais, devido ao maior nível de atividade e as novas operações nos segmentos de negócios.

O aumento das despesas em **Incorporação** reflete o maior gasto com ações de marketing e atividade comercial aquecida (aumento das vendas contratadas 28,9% vs 2020 e 323,4% vs 2019).

No segmento de **Shoppings e Varejo+Digital** o aumento das despesas decorre do crescimento das operações, com a abertura de 2 novos Shoppings, além do reforço no quadro de colaboradores para suportar novos projetos e expansões em desenvolvimento, o incremento de novas marcas e operações no Varejo e o crescimento do E-commerce.

Em **Hospitalidade e Gastronomia** o aumento de despesas reflete o maior nível de atividade dado o afrouxamento das restrições e ao aumento da operação, com abertura de novos hotéis e restaurantes, assim como o novo produto *Selezione Fasano*.

No **Aeroporto Executivo** o crescimento das despesas reflete o aumento das contratações dado o *ramp up* natural do projeto e ao aumento do ritmo da operação aeroportuária. Em Outras Despesas, inclui a depreciação que não possui efeito “caixa”.

Na **Holding** o aumento das despesas em 2021 é explicado pelo aprimoramento da estrutura de Governança, com a eleição de 5 novos membros independentes do Conselho de Administração em novembro de 2020, criação da área de sustentabilidade, além do aumento do quadro de colaboradores. A queda das Despesas no 4T21 se deu por conta do pagamento de bônus no 4T20 ao passo que o pagamento em 2021 ocorreu no segundo trimestre.

De modo geral, as despesas sem efeito “caixa” incluem o pagamento de remuneração variável (remuneração em Ações de emissão da Companhia para retenção no longo prazo) e provisões. As despesas não recorrentes incluem pagamento de bônus, doações, gastos com consultoria de ESG, eventos, despesas com campanhas institucionais, além de outras despesas não recorrentes que foram ajustadas no cálculo do EBITDA Ajustado.

**PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO E VALOR JUSTO**

As Propriedades para Investimentos são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 das Demonstrações Financeiras de 2021.

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

Apreciação no Valor Justo das PPIs (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
<b>Apreciação no Valor Justo das PPIs</b>	12,5	(10,0)	-224,9%	254,0	-95,1%

Apreciação no Valor Justo das PPIs (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>Apreciação no Valor Justo das PPIs</b>	26,2	200,4	-86,9%	434,0	-94,0%

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

Valor Justo das PPIs (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>Propriedades Para Investimentos</b>	3.637,5	3.309,7	9,9%	<b>3.168,1</b>	14,8%



**EBITDA AJUSTADO E RECONCILIAÇÃO EBITDA**

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

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>264,3</b>	<b>236,9</b>	<b>11,6%</b>	<b>71,6</b>	<b>268,9%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>54,7%</i>	<i>60,7%</i>	<i>-6,03 p.p.</i>	<i>39,6%</i>	<i>15,09 p.p.</i>
Incorporação	215,7	215,8	-0,0%	38,7	458,0%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>71,5%</i>	<i>79,2%</i>	<i>-7,66 p.p.</i>	<i>51,3%</i>	<i>20,22 p.p.</i>
Shoppings e Varejo+Digital	28,6	21,4	33,6%	24,8	15,0%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>34,2%</i>	<i>35,1%</i>	<i>-0,97 p.p.</i>	<i>48,4%</i>	<i>-14,27 p.p.</i>
Hospitalidade e Gastronomia	24,0	5,2	361,9%	11,1	116,1%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>29,1%</i>	<i>10,7%</i>	<i>18,44 p.p.</i>	<i>20,7%</i>	<i>8,42 p.p.</i>
Aeroporto	4,0	3,1	29,7%	(2,1)	-288,4%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>26,1%</i>	<i>39,3%</i>	<i>-13,12 p.p.</i>	<i>-411,9%</i>	<i>438,04 p.p.</i>
Holding	(8,1)	(8,6)	-6,3%	(0,8)	873,8%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.215,3</b>	<b>686,6</b>	<b>77,0%</b>	<b>194,7</b>	<b>524,3%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>60,5%</i>	<i>59,3%</i>	<i>1,27 p.p.</i>	<i>31,7%</i>	<i>28,82 p.p.</i>
Incorporação	1.104,5	661,3	67,0%	105,6	945,9%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>74,0%</i>	<i>75,4%</i>	<i>-1,39 p.p.</i>	<i>41,3%</i>	<i>32,64 p.p.</i>
Shoppings e Varejo+Digital	82,6	52,4	57,8%	82,5	0,1%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>33,5%</i>	<i>37,0%</i>	<i>-3,50 p.p.</i>	<i>48,9%</i>	<i>-15,36 p.p.</i>
Hospitalidade e Gastronomia	49,6	(14,9)	-432,9%	27,4	81,2%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>21,7%</i>	<i>-12,5%</i>	<i>34,26 p.p.</i>	<i>14,5%</i>	<i>7,24 p.p.</i>
Aeroporto	8,7	3,1	179,3%	(2,0)	-534,9%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>22,0%</i>	<i>15,5%</i>	<i>6,54 p.p.</i>	<i>-383,3%</i>	<i>405,38 p.p.</i>
Holding	(30,1)	(15,3)	96,4%	(18,8)	60,2%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

No cálculo do EBITDA Ajustado são ajustadas as despesas sem efeito “caixa” que incluem o pagamento de remuneração variável (remuneração em Ações de emissão da Companhia para retenção no longo prazo) e provisões, assim como despesas não recorrentes que incluem pagamento de bônus, doações, gastos com consultoria de ESG, eventos, despesas com campanhas institucionais, entre outros.

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

Reconciliação EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
Resultado Líquido	254,6	190,9	33,4%	206,2	23,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(38,8)	13,5	-386,9%	73,7	-152,7%
Resultado Financeiro	28,0	(4,1)	-783,9%	18,6	50,6%
Depreciação e Amortização	14,5	7,9	83,0%	5,8	147,4%
<b>EBITDA</b>	<b>258,2</b>	<b>208,2</b>	<b>24,0%</b>	<b>304,4</b>	<b>-15,2%</b>
Valor Justo das PPIs	(12,5)	10,0	-224,9%	(254,0)	-95,1%
Total Despesas Não Recorrentes	18,5	18,7	-0,8%	18,3	1,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>264,3</b>	<b>236,9</b>	<b>11,6%</b>	<b>68,7</b>	<b>284,6%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>54,7%</i>	<i>60,7%</i>	<i>-6,03 p.p.</i>	<i>38,0%</i>	<i>16,70 p.p.</i>

Reconciliação EBITDA e EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
Resultado Líquido	981,2	635,5	54,4%	305,4	221,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	14,5	112,0	-87,0%	145,6	-90,0%
Resultado Financeiro	117,7	65,1	80,9%	138,2	-14,8%
Depreciação e Amortização	57,2	21,2	169,4%	21,2	169,7%
<b>EBITDA</b>	<b>1.170,7</b>	<b>833,8</b>	<b>40,4%</b>	<b>610,4</b>	<b>91,8%</b>
Valor Justo das PPIs	(26,2)	(200,4)	-86,9%	(434,0)	-94,0%
Total Despesas Não Recorrentes	70,9	53,1	33,5%	7,9	801,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.215,3</b>	<b>686,6</b>	<b>77,0%</b>	<b>184,3</b>	<b>559,5%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>60,5%</i>	<i>59,3%</i>	<i>1,27 p.p.</i>	<i>30,0%</i>	<i>30,52 p.p.</i>

## RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Consolidado (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %	4T19	4T21 x 4T19
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(28,0)</b>	<b>4,1</b>	<b>-783,9%</b>	<b>(18,6)</b>	<b>50,8%</b>
Receita Financeira	55,1	45,3	21,5%	8,5	545,0%
Despesa Financeira	(83,1)	(41,2)	101,5%	(27,1)	206,5%

Resultado Financeiro Consolidado (R\$ milhões)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(117,7)</b>	<b>(65,1)</b>	<b>80,9%</b>	<b>(138,2)</b>	<b>-14,8%</b>
Receita Financeira	147,3	80,7	82,5%	20,0	638,3%
Despesa Financeira	(265,1)	(145,8)	81,8%	(158,2)	67,6%

O Resultado Financeiro foi impactado pelo crescimento da Despesa Financeira, dado o aumento dos indexadores da dívida consolidada (CDI e IPCA) e ao maior saldo da dívida bruta. No ano, houve também o impacto de R\$ 37 milhões de despesa não recorrente relacionada aos juros anuais pagos aos cotistas do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido FII encerrado em julho (integralmente resgatado).

O aumento da Receita Financeira é devido, principalmente, a juros e atualização monetária da Carteira de Recebíveis performada de Incorporação e a rendimentos das aplicações do Caixa.

**RESULTADO LÍQUIDO**

Impostos s/ a Renda e o Resultado Líquido (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var %
<b>Resultado Antes dos Impostos</b>	<b>215,7</b>	<b>204,4</b>	5,5%
Imposto de Renda e CSLL	38,8	(13,5)	-386,9%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>254,6</b>	<b>190,9</b>	<b>33,4%</b>

4T19	4T21 x 4T19
<b>280,0</b>	-22,9%
(73,7)	-152,7%
<b>206,2</b>	<b>23,4%</b>

Impostos s/ a Renda e o Resultado Líquido (R\$ milhões)	2021	2020	Var %
<b>Resultado Antes dos Impostos</b>	<b>995,8</b>	<b>747,5</b>	33,2%
Imposto de Renda e CSLL	(14,5)	(112,0)	-87,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>981,2</b>	<b>635,5</b>	<b>54,4%</b>

2019	2021 x 2019
<b>451,0</b>	120,8%
(145,6)	-90,0%
<b>305,4</b>	<b>221,3%</b>

No 4T21 houve a reversão parcial do Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos, gerando o resultado positivo no trimestre e a redução no acumulado do ano.

O Resultado Líquido do 4T21 e de 2021 cresceram nas comparações trimestrais e anuais.

**DISPONIBILIDADE DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO CONSOLIDADO**

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	dez/21	dez/20	Var. R\$ milhões	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(1.977,0)</b>	<b>(1.567,2)</b>	<b>(409,8)</b>	<b>26,1%</b>
Dívida mandatoriamente conversível <sup>1</sup>	120,3	120,3	-	-
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	877,5	1.042,0	(164,5)	-15,8%
Contas a Receber <sup>2</sup>	1.059,8	629,3	430,5	68,4%
<b>Caixa Líquido (Dívida Líquida)</b>	<b>80,6</b>	<b>224,4</b>	<b>(143,8)</b>	<b>-64,1%</b>

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

<sup>2</sup>Não inclui Contas a receber a realizar de R\$ 350,8 milhões.

Em 2021, as movimentações relevantes no Caixa foram: **i.** pagamento de R\$ 269,4 milhões de dividendos aos acionistas; **ii.** R\$ 37,0 milhões em dividendos aos cotistas e encerramento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido FII com o aporte de R\$ 125,3 milhões, integralmente restituído aos cotistas do fundo; **iii.** recompra de ações de emissão da Companhia de cerca de R\$ 37,0 milhões até o final do 4T21; **iv.** pagamento integral de terrenos que a Companhia mantém em seu *landbank* no Complexo Boa Vista (R\$ 233,3 milhões) e o terreno localizado no Real Parque em São Paulo (R\$ 154,0 milhões).

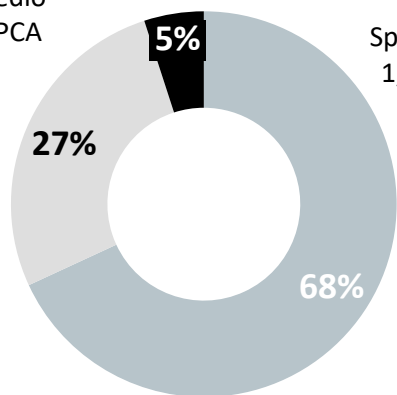
Em dezembro, houve a operação de Cessão de Créditos Imobiliários do segmento de Incorporação no valor bruto de R\$ 250,0 milhões, sem coobrigação ou retenção de risco por parte da Companhia. Os recursos da Cessão serão utilizados para o reforço da estrutura de capital com o aumento da liquidez. Ainda em dezembro, houve a emissão de Cédulas de Créditos Bancários (CCB) no valor de R\$ 100,0 milhões, com objetivo de postergar os vencimentos previstos para 2022.

No encerramento de 2021, o Caixa Líquido da Companhia era de R\$ 80,6 milhões.

Em fevereiro de 2022, em evento subsequente, foi concluída a 11ª Emissão de Debêntures Simples no montante de R\$ 250,0 milhões, com remuneração anual de CDI+2,75% e prazo de 5 anos. A oferta teve 3x a demanda e a alocação foi feita entre 17 instituições. Os recursos obtidos serão integralmente utilizados para o reforço do capital de giro e refinanciamento do passivo financeiro da Companhia.

## Indexadores da dívida (dez/21)

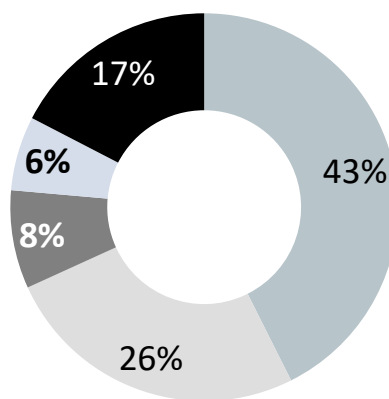
Spread médio  
6,44% + IPCA



Spread médio  
1,81% + CDI

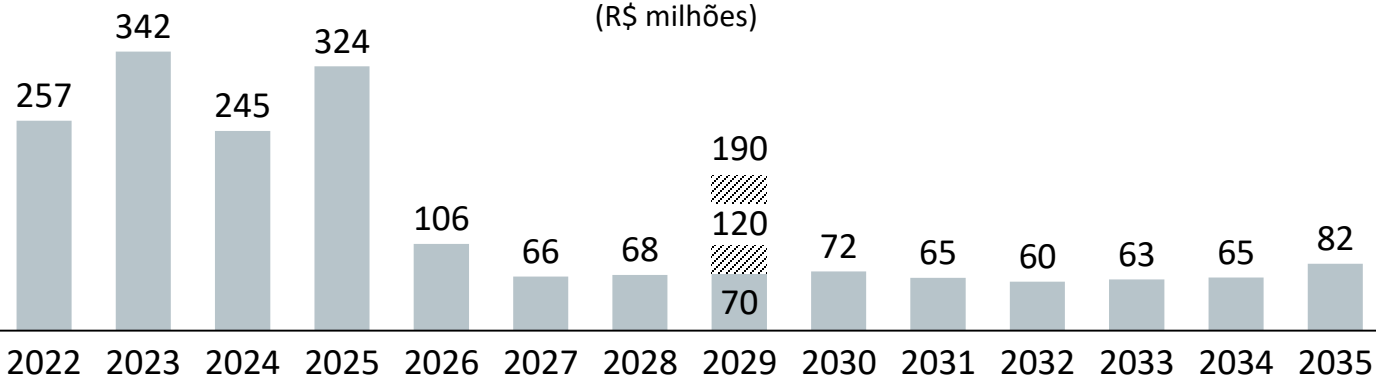
CDI    IPCA    Fixo

## Composição da dívida consolidada Alocação gerencial



Shoppings, V+D    H&G  
Incorporação    Holding  
Aeroporto

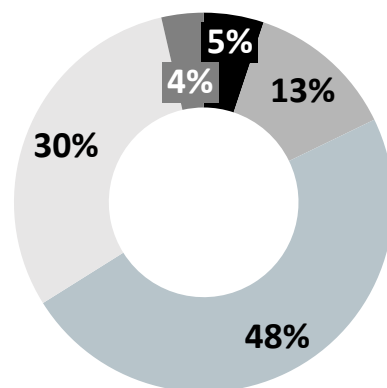
## Cronograma de amortização da dívida consolidada (R\$ milhões)



▨ Dívida conversível em participação em futuro empreendimento  
■ Dívida bruta

## 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 2,40%**, e conta com **prazo médio de 1,44 ano**.



IGP-M    IPCA    Outros  
Fixo    INCC

A Companhia deu mais um importante passo na construção de sua trajetória ESG e, neste trimestre, finalizou a estruturação das **Diretrizes Estratégicas de Sustentabilidade**. Para seguir cumprindo o propósito de **Surprender, Inspirar, Transformar e Realizar**, diante dos desafios éticos, econômicos, sociais e ambientais, a Companhia continuará inovando e redefinindo o conceito de excelência por um ecossistema de negócios sustentável.

Em linha com essa aspiração e coerentes com o que a Companhia valoriza, foram estabelecidos **6 compromissos** (destacados abaixo), que reúnem **12 temas prioritários** elencados por nossos públicos de relacionamento.



As metas que ancoram esses compromissos estão em fase final de elaboração junto às equipes de cada segmento. Esses objetivos estarão refletidos na bonificação dos executivos.

Destaca-se também um importante avanço em relação a de mudanças do clima com a iniciativa de compensação das emissões de gases de efeito estufa (GEE) das atividades do ano de 2020 do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, incluindo a mudança do uso do solo decorrente da construção. Somando aproximadamente 6.338 tCO<sub>2</sub>e, o inventário de GEE foi verificado por terceira parte independente e a totalidade das emissões compensadas por meio da aquisição de créditos de carbono (certificados disponíveis no site de RI).

Em relação a Diversidade e Inclusão, permanecem os esforços com participação ativa dos Núcleos de Diversidade em ações de equidade de gênero, LGBTQI+, raça e pessoas com deficiência.

Atualmente, 58% do quadro da holding e 40% da diretoria estatutária é representada por mulheres. No 4T21, haviam 3.578 colaboradores na Companhia.

O Conselho de Administração é composto por 75% de membros independentes e que tem a maioria das posições nos 7 Comitês de Assessoramento, os quais atuam como apoio à gestão das atividades da Companhia, sendo eles: Auditoria (Estatutário), Digital, Gestão de Risco, Financeiro, de ESG, Gestão de Pessoas, Transação com Partes Relacionadas e Ética e Conduta. Além disso, a Companhia conta com o Conselho Fiscal instalado.

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



INCORPORAÇÃO

**JHSF**



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 O *landbank* da Companhia é atualmente composto por VGV potencial de cerca de **R\$ 39 bilhões**, considerando as estimativas na presente data.

Adicionalmente, o segmento conta com 14 imóveis residenciais para locação que juntos totalizam uma renda contratada anual de R\$ 14 milhões, aproximadamente.

No segmento de Incorporação seguimos com as vendas de estoques do **Boa Vista Village**, do pré-lançamento **Boa Vista Estates**, **Fasano Cidade Jardim** e lotes remanescentes da **Fazenda Boa Vista**.

Ao longo de 2021 no Boa Vista Village, tivemos o lançamento dos **Family Offices**, do **Grand Lodge Hotel & Residences** e **duas novas fases de lotes**. Além disso, em dezembro, iniciamos as vendas dos **Memberships da piscina de surf** localizada no Boa Vista Village. Foram inicialmente disponibilizadas 100 unidades exclusivamente para proprietários da Fazenda Boa Vista.

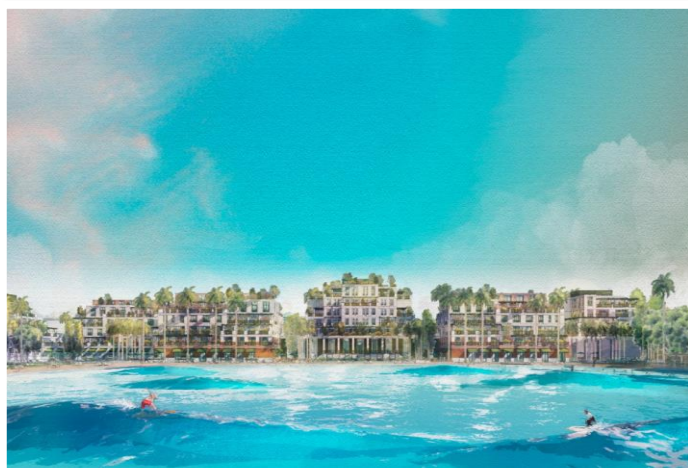
No 4T21 foram disponibilizados lotes para venda no **Boa Vista Estates** que desde seu pré-lançamento no 2T21, contava apenas com a venda de estâncias.



Foto artística do Grand Lodge Hotel & Residences



Foto artística do Boa Vista Estates



Fotos artísticas da Piscina de Surf – Boa Vista Village

Com o objetivo de reforçar seu *landbank*, em julho de 2021, a Companhia exerceu a opção de compra de uma área adicional de 6,1 milhões de m<sup>2</sup> no **Complexo Boa Vista**, pelo valor aproximado de R\$ 140 milhões, integralmente pago no 3T21. A área será destinada a implantação do futuro quarto empreendimento do Complexo.

A adição dessa relevante área ao banco de terrenos que a Companhia reforça o compromisso com a qualidade, o investimento de longo prazo, o desenvolvimento da região e consolida, ainda mais, o **Complexo Boa Vista** como um dos principais destinos de residências de alta renda no Brasil.

As vendas contratadas foram **R\$ 340,2 milhões** no 4T21 e **R\$ 1.584,0 milhões** em 2021, representando crescimento anual de **323,4%** em relação a 2019 e **28,9%** na comparação com 2020.

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	2021	2020	Var.	2021	2019	Var.
Boa Vista Estates	588,2	-	-	588,2	-	-
Boa Vista Village	587,5	297,5	97,5%	587,5	16,9	3376,5%
Fazenda Boa Vista	258,8	848,5	-69,5%	258,8	222,9	16,1%
Fasano Cidade Jardim	48,4	77,0	-37,1%	48,4	96,2	-49,7%
Outros	101,0	6,2	1529,6%	101,0	38,1	165,2%
<b>Total</b>	<b>1.584,0</b>	<b>1.229,1</b>	<b>28,9%</b>	<b>1.584,0</b>	<b>374,1</b>	<b>323,4%</b>

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	4T21	4T20	Var.	4T21	4T19	Var.
Boa Vista Estates	212,9	-	-	212,9	-	-
Boa Vista Village	98,3	143,1	-31,3%	98,3	16,9	481,6%
Fazenda Boa Vista	21,0	193,4	-89,1%	21,0	76,9	-72,6%
Fasano Cidade Jardim	7,7	35,9	-78,5%	7,7	35,3	-78,1%
Outros	0,3	6,2	-95,9%	0,3	0,2	25,7%
<b>Total</b>	<b>340,2</b>	<b>378,6</b>	<b>-10,1%</b>	<b>340,2</b>	<b>129,3</b>	<b>163,1%</b>

O estoque para venda da Fazenda Boa Vista está praticamente acabado, restando poucas unidades de lotes, o que explica a queda nas vendas na comparação trimestral e anual em relação a 2020.

No trimestre, evoluímos com as obras dos empreendimentos no **Complexo Boa Vista**. Na Fazenda Boa Vista, seguimos com as obras das *Sports Houses e Country Houses*, e no **Boa Vista Village** demos início as do condomínio *Golf Residences* e evoluímos com as obras do condomínio *Surf Lodge*. As obras do Fasano Cidade Jardim, em São Paulo, também seguiram conforme o planejado.



Obra – Surf Lodge e Piscina de Surf



Obra – Golf Residences



Obra – Fasano Cidade Jardim



Obra – Fasano Cidade Jardim

A composição da Receita Bruta da Incorporação é demonstrada abaixo. Ressaltamos que as vendas do Fasano Cidade Jardim, bem como das casas Sports Houses e Country Houses, e os apartamentos do Boa Vista Village, são contabilizadas no método *Percentage of Completion* "Poc", de acordo com o custo incorrido do projeto.

Revenue (R\$' million)	4Q21	4Q20	Var %	4Q19	4Q21 x 4Q19
Fazenda Boa Vista	20,0	227,6	-91,2%	70,0	-71,5%
Boa Vista Village	78,3	29,0	169,9%	-	-
Fasano Cidade Jardim	6,8	20,4	-66,6%	8,4	-19,4%
Boa Vista Estates	212,9	-	-	-	-
Others	1,2	6,7	-81,4%	-	-
<b>Gross Revenue</b>	<b>319,2</b>	<b>283,7</b>	<b>12,5%</b>	<b>78,5</b>	<b>306,8%</b>
Taxes on Revenue	(17,5)	(11,2)	56,9%	(3,1)	474,7%
<b>Net Revenue</b>	<b>301,7</b>	<b>272,5</b>	<b>10,7%</b>	<b>75,4</b>	<b>300,0%</b>

Revenue (R\$' million)	2021	2020	Var %	2019	2021 x 2019
Fazenda Boa Vista	258,9	780,6	-66,8%	204,1	26,8%
Boa Vista Village	554,3	67,0	727,6%	-	-
Fasano Cidade Jardim	55,2	51,5	7,3%	26,8	106,2%
Boa Vista Estates	588,2	-	-	-	-
Others	103,4	12,6	720,1%	34,7	197,6%
<b>Gross Revenue</b>	<b>1.559,9</b>	<b>911,6</b>	<b>71,1%</b>	<b>265,6</b>	<b>487,3%</b>
Taxes on Revenue	(66,8)	(34,1)	96,1%	(10,1)	562,1%
<b>Net Revenue</b>	<b>1.493,1</b>	<b>877,6</b>	<b>70,1%</b>	<b>255,5</b>	<b>484,3%</b>

No 4T21, a Receita a Performar totalizou aproximadamente **R\$ 362,1 milhões**.

Abaixo está abertura por empreendimento da evolução das obras ao final do 4T21 das fases já lançadas (não inclui lotes) na ótica do "PoC":

Projetos Lançados	% Evolução da Obra
Boa Vista Village <sup>1</sup>	63%
Fasano Cidade Jardim	63%

<sup>1</sup>Leva em consideração apenas fases já lançadas dos apartamentos Surf Lodge, Golf Residences, Grand Lodge e os Family Offices. Não considera lotes.

Na Fazenda Boa Vista, as casas *Sport Houses* e *Country Houses* também estão contabilizadas no método "PoC", entretanto, pela natureza da comercialização destes produtos – a construção só inicia após a venda – cada unidade tem seu "PoC" específico.



No aplicativo **JHSF Real Estate Sales** é possível visualizar as unidades disponíveis dos empreendimentos Fazenda Boa Vista, Boa Vista Village e Fasano Cidade Jardim e a revenda de empreendimentos passados da Companhia. O aplicativo foi criado para atender de maneira única e exclusiva nossos clientes especiais.



Em outubro, a Companhia recebeu o prêmio **Melhores e Maiores** da Exame na categoria imobiliário. A Administração da JHSF agradece a seus Clientes, parceiros de negócios e a todos colaboradores pelo empenho para entregar produtos e serviços com Qualidade e Excelência e que são referências no segmento de alta renda.



**SHOPPINGS, VAREJO E DIGITAL**

**JHSF**

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> )
<i>Em operação</i>				
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	39.012	19.510
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.351	13.356
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	35.093	14.041
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.367	14.686
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	948	948
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200
<b>Total portfólio em operação</b>	-	-	<b>161.771</b>	<b>66.741</b>
<i>Em execução</i>				
Expansão SCJ	São Paulo - SP	50,01%	10.964	5.483
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
Expansão CFO	São Roque - SP	68,00%	38.005	25.843
Faria Lima Shops	São Paulo - SP	76,52%	9.383	7.180
Real Park Mall	São Paulo - SP	100,00%	20.000	20.000
Boa Vista Village Mall <sup>1</sup>	Porto Feliz - SP	100,00%	24.894	24.894
<b>Total expansões e novos projetos</b>	-	-	<b>120.636</b>	<b>94.236</b>
<b>Total após expansões e novos projetos</b>	-	-	<b>282.407</b>	<b>160.978</b>

<sup>1</sup>Inclui escritórios

A Companhia possui um robusto *pipeline* de expansões e novos projetos a serem desenvolvidos nos próximos anos, adicionando cerca de 94.236 m<sup>2</sup> de ABL Própria ao seu portfólio.

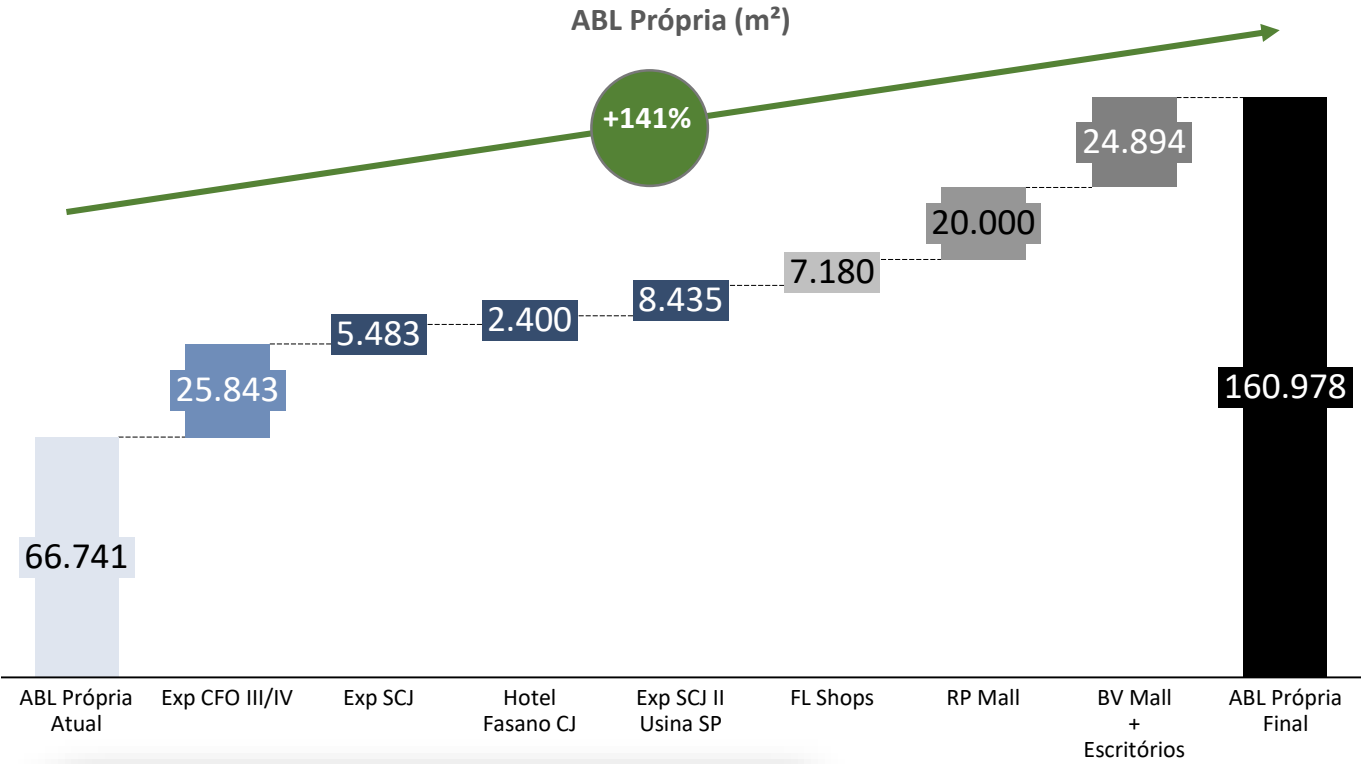


Foto artística Boa Vista Village Mall



Foto artística Expansão Catarina Fashion Outlet



PERFORMANCE OPERACIONAL:

SHOPPINGS

As vendas consolidadas dos Shoppings da Companhia, principalmente nos ativos voltados ao público de alta renda, foram **recorde** no 4T21. Comparado ao 4T19, quando não havia restrições de funcionamento e capacidade, o crescimento foi de **38,8%**. Na comparação com o 4T20 o crescimento das vendas foi de **25,2%**. No ano, o aumento foi de **22,5%** em relação a 2019 e **56,6%** em relação a 2020.

Os Shoppings voltados ao público de alta renda foram destaque. Na comparação com o 4T19, as vendas do Shopping Cidade Jardim cresceram **61,5%** e do Catarina Fashion Outlet **33,3%**. Quando comparado ao 4T20 o crescimento foi, respectivamente, de **28,9%** e **18,1%**. No ano, as vendas do Shopping Cidade Jardim cresceram **44,5%** em relação a 2019 e **66,6%** na comparação com 2020. No Catarina Fashion Outlet, os crescimentos foram de **19,9%** e **55,0%**, respectivamente.

Indicadores Malls	4T21	4T20	Var.	4T21	4T19	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.098,9	877,6	25,2%	1.098,9	791,8	38,8%
Custo de ocupação	8,4%	8,2%	0,2 p.p.	8,4%	8,6%	-0,2 p.p.

Indicadores Malls	2021	2020	Var.	2021	2019	Var.
Vendas (R\$ milhões)	3.101,9	1.980,7	56,6%	3.101,9	2.533,2	22,5%
Custo de ocupação	9,5%	9,6%	-0,1 p.p.	9,5%	9,4%	0,1 p.p.

Os indicadores operacionais consolidados de vendas e aluguel tiveram desempenho superior na comparação trimestral e anual nos períodos analisados. A taxa ocupação consolidada do 4T21 foi de **97,4%**.

Indicadores Operacionais	4T21 vs 4T20	4T21 vs 4T19	2021 vs 2020	2021 vs 2019
SSS	17,7%	30,0%	45,2%	16,5%
SAS	17,8%	28,4%	45,8%	15,1%
SSR	25,3%	34,2%	50,3%	15,5%
SAR	24,6%	33,4%	49,0%	15,0%

Fomos solidários aos nossos lojistas e parceiros concedendo descontos pontuais, em decorrência dos efeitos da pandemia, em operações que ainda tinham restrições. Optamos por não diferir os efeitos da linearização dos descontos, absorvendo a totalidade dos efeitos.

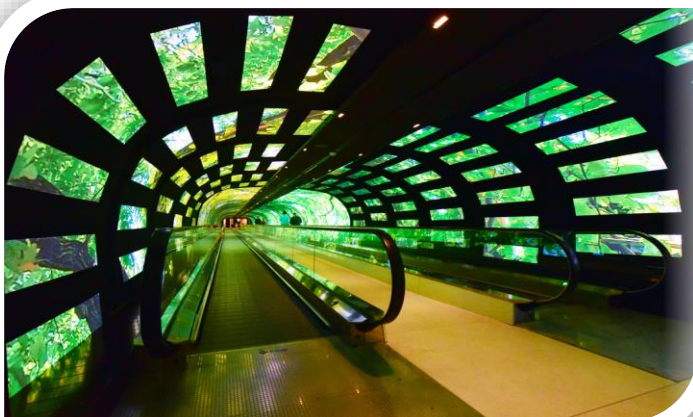
No segmento **Varejo+Digital**, obtemos desempenho superior aos de 2019 e 2020, com **recorde** de vendas no Varejo no 4T21, além do crescimento das plataformas digitais.

No **Varejo**, encerramos o ano com 18 marcas e 29 operações, sendo 2 multimarcas (CJ Mares e CJ Outlet).

#### EXPANSÃO SHOPPING CIDADE JARDIM (SCJ)

Em outubro finalizamos a 1ª etapa da expansão do **Shopping Cidade Jardim** com a inauguração do **Deck Park**. A área construída tem capacidade de 800 vagas sendo 15 delas para carros elétricos, e ainda conta com um túnel de LED de acesso ao Shopping com experiências musicais e aromáticas.

A 2ª etapa, de obras da área destinada à expansão, já foi iniciada. A expansão irá adicionar 11 mil m<sup>2</sup> de ABL, aproximadamente. A expansão será dedicada ao design, decoração e à arquitetura. Contará também com a abertura de uma unidade da Faculdade Belas Artes que disponibilizará cursos relacionados a gastronomia, artes e design.



Túnel de LED



Foto artística da expansão

### EXPANSÃO CATARINA FASHION OUTLET (CFO)

Demos continuidade as obras da expansão do CFO durante o 4T21. A expansão será faseada e irá adicionar cerca de 38 mil m<sup>2</sup> de ABL. A primeira fase, com cerca de 23 mil m<sup>2</sup> de ABL, já está sendo comercializada e tem abertura prevista para o 2S22.



Fotos da expansão do CFO

### USINA SÃO PAULO

Em outubro, houve a aquisição do controle da Usina São Paulo, sendo a Companhia detentora de 67% das ações do projeto. A Usina tem localização privilegiada, conectando as duas margens do Rio Pinheiros e tem importantes sinergias com o Shopping Cidade Jardim e demais empreendimentos desenvolvidos pela JHSF na região.

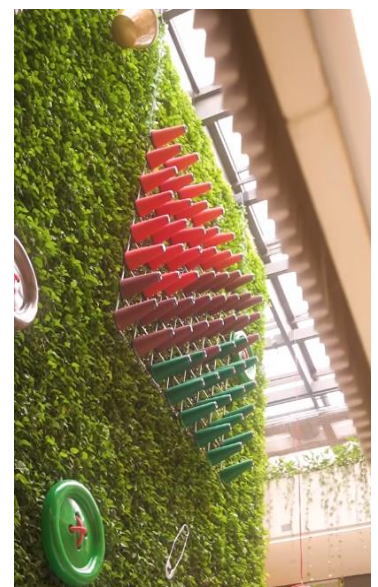
O projeto, ainda em elaboração, vai contar com um deck, restaurantes e área comercial.

**AÇÕES DE MARKETING NOS SHOPPINGS**

No 4T21, nossas ações de marketing foram voltadas ao Natal. No **Shopping Cidade Jardim** a decoração natalina foi disponibilizada no piso térreo onde também houveram ações de entretenimento para crianças.



No **Shops Jardins** também houveram atividades e oficinas natalinas. Tivemos o **Picture Spot**, um espaço inteiramente dedicado para fotos com cenário e personagens natalinos, uma **Oficina de personalização de acessórios**, entre outros.



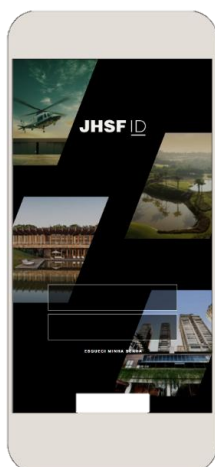
Em 2021, as vendas do CJ Fashion cresceram **57,0%** quando comparado a 2020. No CJ Concierge houve um aumento de **148,0%** nas vendas em relação ao ano anterior.

CIDADE JARDIM  
F A S H I O N . C O M

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



**CJ FOOD:** Lançado em julho de 2020, o CJ Food é o aplicativo desenvolvido pela JHSF, para que os melhores restaurantes cheguem as casas dos nossos Clientes Especiais. Em São Paulo, a plataforma já contém mais de 31 operações. Na comparação com 2020, o crescimento de número de pedidos foi **52,02%**.



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

Recentemente, foi desenvolvido dentro do aplicativo a opção de transferência de **J coins** entre os membros do programa, proporcionando ainda mais funcionalidade para a plataforma.



**HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA**

**JHSF**

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 9 hotéis em operação e 28 restaurantes.

Hotéis em operação	Localidade	Nº de Restaurantes	Localidade
Fasano São Paulo	São Paulo/SP	11	São Paulo/SP
Fasano Rio de Janeiro	Rio de Janeiro/RJ	1	Porto Feliz/SP
Fasano Boa Vista	Porto Feliz/SP	5	Rio de Janeiro/RJ
Fasano Punta del Leste	Punta del Leste/Uruguai	3	Angra dos Reis/RJ
Fasano Angra dos Reis	Angra dos Reis/RJ	2	Belo Horizonte/MG
Fasano Belo Horizonte	Belo Horizonte/MG	1	Salvador/BA
Fasano Salvador	Salvador/BA	3	Punta del Leste/Uruguai
Fasano Fifth Avenue	Nova York/EUA	2	Trancoso/BA
Fasano Trancoso	Trancoso/Bahia		

Próximas aberturas em Itaim, Cidade Jardim, Miami e Mamucabo

Total: 28 restaurantes

Para mais informações sobre os hotéis e restaurantes, [clique aqui](#).

## HOTEL E RESTAURANTE - FASANO TRANCOSO

Aberto em dezembro, o **Hotel Fasano Trancoso** está localizado na Praia de Itapororoca, um dos destinos mais desejados do Brasil atualmente. São 40 bangalôs distribuídos por um terreno de 300 hectares – dos quais 100 são área de preservação ambiental - em meio a um reservado cenário de mata nativa.

Houve também a abertura do **Restaurante Fasano Trancoso** que possui cardápio especialmente de frutos do mar, unido a tradição da gastronomia italiana presente no DNA da marca. Há, ainda, outros dois pontos de serviços de gastronomia exclusivos para hóspedes: um quiosque na piscina e atendimento na praia.

## HOTEL E RESTAURANTE - FASANO TRANCOSO



Na página seguinte estão as tabelas que demonstram a totalidade da Receita Bruta 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, na comparação trimestral e anual.

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



Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	4T21	4T20	Var.
Administrados	51.128	24.419	109,4%
Próprios*	23.379	14.778	58,2%
Receita com Fees (R\$ mil)	12.039	2.643	355,6%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	86.546	41.840	106,9%

	4T21	4T19	Var.
	51.128	26.984	89,5%
	23.379	15.040	55,4%
	12.039	2.385	404,7%
	86.546	44.410	94,9%

Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	4T21	4T20	Var.
Administrados	16.478	7.205	128,7%
Próprios*	56.437	35.866	57,4%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	72.915	43.071	69,3%

	4T21	4T19	Var.
	16.478	9.926	66,0%
	56.437	44.027	28,2%
	72.915	53.952	35,1%

Receita Bruta Consolidada Fasano (R\$ mil)	4T21	4T20	Var.
	159.461	84.911	87,8%

	4T21	4T19	Var.
	159.461	98.363	62,1%

Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	2021	2020	Var.
Administrados	128.588	61.358	109,6%
Próprios*	67.800	35.776	89,5%
Receita com Fees (R\$ mil)	33.933	7.810	334,5%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	230.321	104.944	119,5%

	2021	2019	Var.
	128.588	93.642	37,3%
	67.800	53.507	26,7%
	33.933	12.049	181,6%
	230.321	159.197	44,7%

Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	2021	2020	Var.
Administrados	45.541	17.350	162,5%
Próprios*	160.582	90.886	76,7%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	206.123	108.236	90,4%

	2021	2019	Var.
	45.541	33.148	37,4%
	160.582	153.589	4,6%
	206.123	186.737	10,4%

Receita Bruta Consolidada Fasano (R\$ mil)	2021	2020	Var.
	436.444	213.180	104,7%

	2021	2019	Var.
	436.444	345.934	26,2%

\*Ativos próprios são aqueles de propriedade da JHSF Participações S.A.

## HOSPITALIDADE:

Durante 2021, todos os hotéis operaram seguindo rígidos protocolos de segurança, em prol de manter a saúde e bem-estar dos nossos clientes e colaboradores.

Os indicadores do segmento de **Hospitalidade** apresentaram crescimento nas comparações trimestrais e anuais, e a taxa de ocupação consolidada de 2021 ficou em linha com a observada em 2019, onde não havia restrições.

Hotéis - Consolidado	4T21	4T20	Var.	4T21	4T19	Var.
Diária Média (R\$)	3.097	2.031	52,5%	3.097	1.984	56,1%
RevPar (R\$)	1.670	1.089	53,4%	1.670	958	74,4%
Taxa de Ocupação (%)	55,2%	53,6%	1,6 p.p.	55,2%	48,3%	7,0 p.p.

Hotéis - Consolidado	2021	2020	Var.	2021	2019	Var.
Diária Média (R\$)	2.663	2.095	27,1%	2.663	1.897	40,3%
RevPar (R\$)	1.155	891	29,6%	1.155	858	34,5%
Taxa de Ocupação (%)	45,1%	42,5%	2,6 p.p.	45,1%	45,2%	-0,1 p.p.

Os Hotéis de lazer continuaram com altas taxas de ocupação, com destaque para **67,9%** de ocupação no **Hotel Fasano Boa Vista ("HFBV")** em 2021, crescimento de **5,1 p.p** em relação a 2019 e **14,3 p.p** em relação a 2020.

No 4T21, assim como observado ao longo de 2021, houve a retomada gradual dos hotéis de uso misto que foram os mais impactados pelos efeitos da pandemia. No 4T21, a taxa de ocupação do **Hotel Fasano São Paulo ("HFSP")** foi de **76,3%**, aumento de **17,4 p.p** em relação ao 4T20.

Em setembro de 2021, o **HFSP** recebeu o 1º lugar dentre os **Melhores Hotéis nas Américas Central e do Sul**, e o **HFBV** conquistou a 2ª posição na categoria **Melhores Resorts na América do Sul** do ranking **World's Best Awards 2021** da renomada revista **Travel + Leisure**.





**APLICATIVO FASANO :** Canal que permite fazer reservas nos hotéis e nos restaurantes, além de disponibilizar menus, realizar pedidos pelo Delivery, acessar atividades e experiências disponíveis em cada propriedade.

### GASTRONOMIA:

Em Gastronomia, o relaxamento das medidas restritivas ao longo do ano contribuíram positivamente para o desempenho desse segmento na análise trimestral e anual.

Os indicadores operacionais consolidados de Gastronomia são demonstrados abaixo. Destacamos o aumento no Couvert Médio de **28,2%** em relação ao 4T19 e **40,6%** em comparação a 4T20, assim como o crescimento de **5,4%** e **20,4%** no Número de Couverts vendidos, nas comparações entre o 4T19 e 4T20, respectivamente.

Restaurantes - Consolidado	4T21	4T20	Var.	4T21	4T19	Var.
Couvert Médio (R\$)	233,2	165,9	40,6%	233,2	181,9	28,2%
Número de Couverts (unidades)	312.606	259.608	20,4%	312.606	296.553	5,4%

Restaurantes - Consolidado	2021	2020	Var.	2021	2019	Var.
Couvert Médio (R\$)	207,2	164,1	26,3%	207,2	179,8	15,3%
Número de Couverts (unidades)	994.765	659.685	50,8%	994.765	1.038.733	-4,2%

O segmento contou também com a operação do **Delivery Fasano** que aumentou seus pedidos em **105,1%** na comparação 4T21 vs 4T20 e **127,7%** em 2021 vs 2020.



**AEROPORTO**

**JHSF**

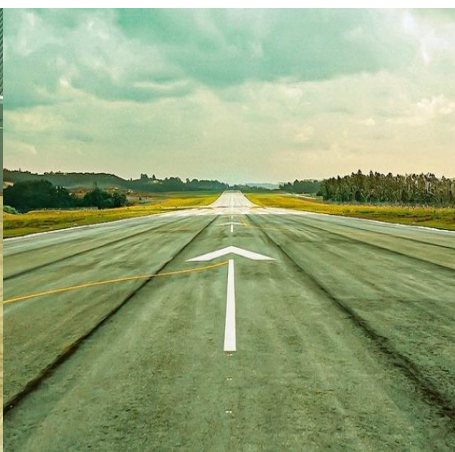
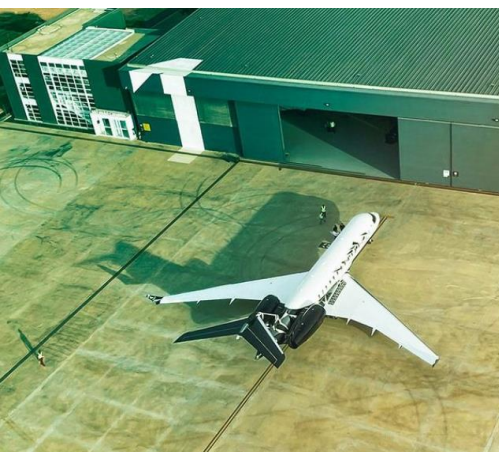
O resultado desse segmento é obtido pelas atividades aeroportuárias e serviços relacionados a aviação executiva, desenvolvidos no São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, ativo da Companhia, inaugurado no final de 2019. O Aeroporto tem uma pista de 2.470 metros de extensão e capacidade para atender aviação de negócios, inclusive jatos executivos intercontinentais.

No final de junho, o Aeroporto Executivo recebeu da Agência Nacional de Aviação Civil, junto com autorizações expedidas por outros órgão governamentais, a designação para operar voos internacionais. Com essa designação o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional tornou-se o primeiro Aeroporto Internacional dedicado exclusivamente à aviação executiva do país.

Em setembro, anunciamos o início das obras da **Segunda Expansão de Capacidade** do Aeroporto, que adicionará área operacional de aproximadamente 40.000m<sup>2</sup>, sendo 20.000m<sup>2</sup> distribuídos em 6 novos hangares e 20.000m<sup>2</sup> em pátios.

No 4T21, o número de movimentos aumentou **81,2%** e litros abastecidos cresceu em **134,4%** em ao 4T20. Em relação a 2020, os crescimentos desses indicadores foram de **125,6%** e **163,6%**, respectivamente.

As obras da Segunda Expansão de Capacidade seguiram em ritmo acelerado durante o 4T21. O Aeroporto finalizou 2021 com cerca de **72 aeronaves hangaradas** – chegando no limite da capacidade operacional de hangares disponíveis - o que o consolidou como o maior Aeroporto Executivo em número de aeronaves hangaradas.



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.

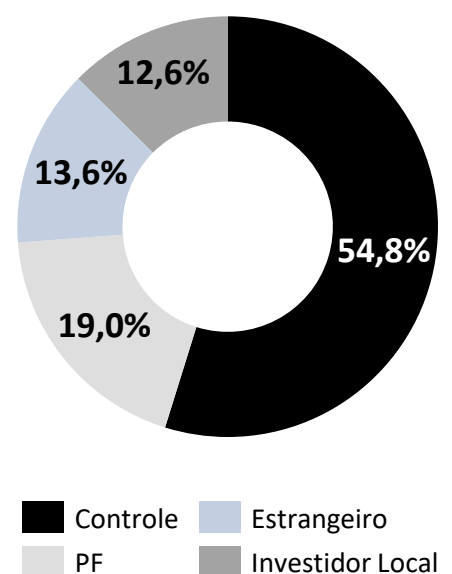
Em janeiro de 2021, as ações JHSF3 passaram a integrar o índice **Ibovespa (IBOV)**, principal índice da Bolsa de Valores de São Paulo “B3”, composto pelas ações com maior volume negociado nos últimos 12 meses. Em setembro de 2021, as ações passaram a integrar também o **Índice de Dividendos (IDV)**, que tem como objetivo ser o indicador do desempenho das cotações dos ativos que se destacaram em termos de remuneração aos investidores nos últimos 36 meses. A Companhia, que já fazia parte da composição de índices como o IBRX-100, SMLL, IMOB, IGCX, IGC-NM e ITAG, passa a compor a carteira de [doze índices da B3](#).

Em agosto de 2021, a Companhia divulgou o cancelamento de 2.800.000 ações mantidas em tesouraria, assim como um novo programa de recompra de ações de sua própria emissão. Até o final de janeiro de 2022, foram recompradas 10.300.000 ações relativas ao novo programa anunciado, sendo parte desse montante utilizado para exercício dos planos de *stock option* da Companhia.

O Capital Social da Companhia é composto atualmente por 686.224.353 ações ordinárias (ON), das quais 54,8% são de posse do controlador e os demais 45,2% estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (19,0%), Estrangeiro (13,6%) e Locais (12,6%), tendo como data base 30 de dezembro de 2021.

No 4T21 foi realizado o *Investor Day* que contou com a presença dos *heads* dos segmentos de negócios da Companhia e abordados temas como História, Cultura, Visão Estratégica e ESG. Para assistir ao evento, [clique aqui](#).

Ao final do 4T21, tínhamos cerca de 114.000 acionistas em nossa base.



BP Por Segmento - 2021 R\$ mm	Incorporação	Shoppings, Varejo e Digital	H & G	Aeroporto	Holding	Consolidado
<b>Ativo</b>						
Caixa e Apliações	-	-	-	-	877	877
Contas a receber	909	61	35	55	-	1.060
Landbank e Estoques	1.207	47	14	1	-	1.269
PPI (=)	-	3.638	-	-	-	3.638
Custo Contábil (+)	-	1.639	-	-	-	1.639
PPI - valor justo (+)	-	1.920	-	-	-	1.920
PPI em Operação (+)	-	997	-	-	-	997
PPI Pré-Operacionais (+)	-	922	-	-	-	922
Imobilizado e Intangível	334	75	151	731	-	1.291
Leasing (IFRS 16)	-	-	88	-	-	88
Outros	61	93	25	9	-	189
<b>Total do ativo</b>	<b>2.511</b>	<b>3.914</b>	<b>313</b>	<b>795</b>	<b>877</b>	<b>8.412</b>
<b>Passivo e PL</b>						
Endividamento	514	826	125	164	348	1.977
Curto prazo	71	26	10	21	129	257
Longo prazo	443	801	115	143	219	1.720
Fornecedores	33	133	12	7	-	186
Usufruto (Longo Prazo)	-	165	-	-	-	165
Tributos e Encargos	174	664	44	3	3	889
Curto prazo	90	-	28	3	3	141
Longo prazo	85	648	16	-	-	748
Adiantamento para Obras	208	-	-	-	-	-
Leasing (IFRS 16)	-	128	101	8	-	237
Outros	59	26	8	1	109	203
<b>Total do passivo</b>	<b>989</b>	<b>1.942</b>	<b>290</b>	<b>184</b>	<b>460</b>	<b>3.865</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.522</b>	<b>1.972</b>	<b>23</b>	<b>611</b>	<b>417</b>	<b>4.546</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>2.511</b>	<b>3.914</b>	<b>313</b>	<b>795</b>	<b>877</b>	<b>8.412</b>

JHSF REAL ESTATE SALES



CJ FASHION



DELIVERY FASANO



CJ FOOD



FASANO





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

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

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

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

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

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

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

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

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

**HFBV:** Hotel Fasano Boa Vista

**HFSP:** Hotel Fasano São Paulo

**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.

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

# WEBCAST DE RESULTADOS 2021

**Webcast em Português:**



**25 de fevereiro de 2022**  
15:00 (horário de Brasília)  
13:00 (horário de Nova York)  
Webcast: [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)

**Webcast em Inglês:**



**25 de fevereiro de 2022**  
**(tradução simultânea)**  
13:00 (horário de Nova York)  
15:00 (horário de Brasília)  
Webcast: [ri.jhsf.com.br](http://ri.jhsf.com.br)



**Acessível em libras**

# JHSF

**JHSF Participações S.A.**  
**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
**Ativo**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	636.456	820.112	877.494	1.041.269
Contas a receber	5	2.818	431	694.841	418.490
Imóveis a comercializar	6	-	-	275.855	246.678
Créditos diversos	11	16.960	46.577	193.570	153.153
Créditos com partes relacionadas	15	12.764	61.078	-	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>668.998</b>	<b>928.198</b>	<b>2.041.760</b>	<b>1.859.590</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	364.948	210.734
Imóveis a comercializar	6	-	-	928.943	675.520
Créditos diversos	11	7.084	10.021	22.978	19.789
Créditos com partes relacionadas	15	262.010	314.330	25.606	17.309
Investimentos	7	4.759.139	4.210.247	10.810	7.108
Imobilizado e intangível	8 e 10	8.720	8.783	1.378.957	1.186.510
Propriedades para investimento	9	408.122	404.619	3.637.532	3.305.479
Intangível	10	4.083	4.420	114.194	108.639
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>5.445.075</b>	<b>4.948.000</b>	<b>6.369.774</b>	<b>5.422.449</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>6.114.073</b>	<b>5.876.198</b>	<b>8.411.534</b>	<b>7.282.039</b>

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

**JHSF Participações S.A.**  
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
**Passivo**  
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Circulante</b>					
Contas a pagar comerciais e outras		1.161	5.862	101.574	232.294
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	222.754	342.496	258.627	384.142
Débitos diversos	14	10.295	2.013	190.425	139.038
Adiantamento de clientes	14	-	-	176.864	175.294
Dividendos a pagar	15	108.992	144.361	108.992	144.361
Débitos com partes relacionadas	15	631.833	1.148.813	7.242	3.024
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>975.035</b>	<b>1.643.545</b>	<b>843.724</b>	<b>1.078.153</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	521.444	393.243	1.718.365	1.183.044
Contas a pagar comerciais e outras	13	95.048	-	249.103	140.921
Impostos e contribuições diferidos	16.1	29.140	75.465	704.133	733.091
Débitos com partes relacionadas	15	-	-	1.533	3.444
Provisão para demandas judiciais	17	7.000	7.000	20.683	11.206
Adiantamento de clientes	14	-	-	31.463	31.463
Débitos diversos	14	21.842	8.199	296.070	274.042
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>674.474</b>	<b>483.907</b>	<b>3.021.350</b>	<b>2.377.211</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18	1.865.950	1.860.183	1.865.950	1.860.183
Reservas de lucros		2.685.486	1.935.432	2.685.486	1.935.432
Outras Reservas		(86.872)	(46.869)	(86.872)	(46.869)
<b>Patrimônio líquido dos controladores</b>		<b>4.464.564</b>	<b>3.748.746</b>	<b>4.464.564</b>	<b>3.748.746</b>
<b>Patrimônio líquido dos não controladores</b>		-	-	81.896	77.929
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>4.464.564</b>	<b>3.748.746</b>	<b>4.546.460</b>	<b>3.826.675</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>6.114.073</b>	<b>5.876.198</b>	<b>8.411.534</b>	<b>7.282.039</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 2021 e 2020**  
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Receita operacional líquida</b>	19	-	-	<b>2.007.441</b>	<b>1.170.550</b>
<b>Custos Operacionais</b>	20	-	-	<b>(613.475)</b>	<b>(360.121)</b>
<b>Lucro bruto</b>		-	-	<b>1.393.966</b>	<b>810.429</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>		<b>972.888</b>	<b>744.591</b>	<b>(280.455)</b>	<b>5.742</b>
Despesas gerais, administrativas e comerciais	20	(25.427)	(24.455)	(258.724)	(168.255)
Outras receitas e (despesas) operacionais	21	(5.662)	(9.302)	(51.335)	(22.641)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	9	(136.249)	221.956	26.244	195.596
Resultado de equivalência patrimonial	7	1.140.226	556.392	3.360	1.042
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>972.888</b>	<b>744.591</b>	<b>1.113.511</b>	<b>816.171</b>
Despesas financeiras	22	(41.817)	(86.747)	(276.638)	(242.462)
Receitas financeiras	22	26.068	61.330	158.889	177.355
Resultado financeiro, líquido	22	(15.749)	(25.417)	(117.749)	(65.107)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>957.139</b>	<b>719.174</b>	<b>995.762</b>	<b>751.064</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	16.2	<b>46.325</b>	<b>(75.465)</b>	<b>(14.543)</b>	<b>(112.210)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>1.003.464</b>	<b>643.709</b>	<b>981.219</b>	<b>638.854</b>
<b>Lucro atribuído aos acionistas controladores</b>		<b>1.003.464</b>	<b>643.709</b>	<b>1.003.464</b>	<b>643.709</b>
<b>Prejuízo atribuído aos acionistas não controladores</b>		-	-	<b>(22.245)</b>	<b>(4.855)</b>
Quantidade de ações ao final do exercício	24	686.224.353	687.610.641	686.224.353	687.610.641
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	24	4.921.188	2.800.000	4.921.188	2.800.000
<b>Lucro por ação - básico em Reais (R\$)</b>	24	<b>1,45735</b>	<b>0,97358</b>	<b>1,45735</b>	<b>0,97358</b>
<b>Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)</b>	24	<b>1,44916</b>	<b>0,96326</b>	<b>1,44916</b>	<b>0,96326</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 2021 e 2020**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>1.003.464</b>	<b>643.709</b>	<b>981.219</b>	<b>638.854</b>
<b>Ajustes de avaliação patrimonial</b>	<b>(5.405)</b>	<b>17.173</b>	<b>(5.405)</b>	<b>17.173</b>
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	(5.405)	14.588	(5.405)	14.588
Ajuste de conversão de investidas no exterior	-	2.585	-	2.585
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>998.059</b>	<b>660.882</b>	<b>975.814</b>	<b>656.027</b>
<b>Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores</b>			<b>998.059</b>	<b>660.882</b>
<b>Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores</b>			<b>(22.245)</b>	<b>(4.855)</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 2021 e 2020**  
**(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			Ajustes de avaliação patrimonial	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 2019</b>	<b>1.436.138</b>	<b>(29.018)</b>	<b>36.728</b>	<b>-</b>	<b>102.488</b>	<b>464.472</b>	<b>1.032.440</b>	<b>(29.118)</b>	<b>-</b>	<b>3.014.129</b>	<b>42.659</b>	<b>3.056.788</b>
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-	-	-	-	-	-	-	14.588	-	14.588	(653)	13.935
Ajuste de conversão de investidas no exterior	-	-	-	-	-	-	-	2.585	-	2.585	-	2.585
Aumento de capital	424.045	-	-	-	-	-	-	-	-	424.045	2.872	426.917
(-) Gastos com emissão de ações	-	(26.379)	-	-	-	-	-	-	-	(26.379)	-	(26.379)
Plano de outorga de ações	-	-	3.757	-	-	-	-	-	-	3.757	-	3.757
Ações em tesouraria	-	-	-	(20.012)	-	-	-	-	-	(20.012)	-	(20.012)
Transações com acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(64.903)	-	-	-	(64.903)	37.906	(26.997)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	643.709	643.709	(4.855)	638.854
Reserva legal	-	-	-	-	32.185	-	-	-	(32.185)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	34.080	-	(34.080)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(144.361)	(144.361)	-	(144.361)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	-	-	-	-	-	433.083	-	-	(433.083)	-	-	-
Dividendos complementares	-	-	-	-	-	(98.413)	-	-	-	(98.413)	-	(98.413)
<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>734.239</b>	<b>1.066.520</b>	<b>(11.945)</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)	-	(5.404)	-	(5.404)
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	18	-	-	-	(36.626)	-	-	-	-	(36.626)	-	(36.626)
Transação com acionistas não controladores	7	-	-	-	-	(19.418)	-	-	-	(19.418)	-	(19.418)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	1.003.464	1.003.464	(22.245)	981.219
Reserva legal	18	-	-	-	50.173	-	-	-	(50.173)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	18	-	-	-	-	-	17.321	-	(17.321)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	18	-	-	-	-	-	-	-	(233.992)	(233.992)	-	(233.992)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	18	-	-	-	-	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>1.416.799</b>	<b>1.083.841</b>	<b>(17.350)</b>	<b>-</b>	<b>4.464.565</b>	<b>81.896</b>	<b>4.546.461</b>

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

0

0

**JHSF Participações S.A.**  
**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

Nota	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	957.139	719.174	995.762	751.064
<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	20	2.962	4.502	62.231
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	22	34.673	16.015	156.686
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		48.314	(12.299)	8.038
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		3.499	8.330	4.314
Resultado de equivalência patrimonial	7	(1.140.226)	(556.392)	(3.360)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	9	136.249	(221.956)	(26.244)
Demais ajustes		(18.014)	(1.153)	27.465
		<b>24.596</b>	<b>(43.779)</b>	<b>1.224.892</b>
<b>Variação nos ativos e passivos</b>				
Contas a receber		(2.387)	7.480	(438.053)
Partes relacionadas, líquidas		-	176.963	-
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		-	-	1.570
Demais ativos e passivos		33.471	(16.915)	29.705
				<b>8.791</b>
<b>Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos</b>				
		<b>55.680</b>	<b>(53.214)</b>	<b>818.114</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(47.818)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	12.1 e 12.2	(29.584)	(21.652)	(53.527)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(4.307)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	(321.446)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>		<b>26.096</b>	<b>(74.866)</b>	<b>391.016</b>
<b>Das atividades de investimento</b>				
Resgates e (aplicações)		129.194	(310.568)	130.860
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(42.529)	(33.432)	(422.410)
Aquisição de bens do ativo intangível	10	-	(2.037)	(9.358)
Partes relacionadas, líquidas		151.300	138.599	(4.915)
Aumento de capital em controladas	7	(34.743)	(205.213)	-
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>205.622</b>	<b>(412.651)</b>	<b>(303.423)</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>				
Integralização de capital		5.767	424.045	5.767
Aquisição de ações em tesouraria	18	(36.626)	(20.012)	(36.626)
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	12.1 e 12.2	339.380	609.489	693.053
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	12.1 e 12.2	(344.583)	(278.391)	(398.733)
Partes relacionadas, líquidas		-	176.963	-
Dividendos pagos		(269.361)	(115.524)	(269.361)
Pagamento para parceiros em empreendimentos	13	-	-	(125.312)
Demais movimentações das atividades de investimento		-	(44.879)	(14.798)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>		<b>(305.423)</b>	<b>574.728</b>	<b>(146.010)</b>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(73.705)</b>	<b>87.211</b>	<b>(58.417)</b>
No início do exercício	4	269.607	182.396	480.160
No fim do exercício	4	195.902	269.607	421.743
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(73.705)</b>	<b>87.211</b>	<b>(58.417)</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 2021 e 2020**  
**(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>	<b>12-2021</b>	<b>12-2020</b>
<b>1. – Receita</b>	<b>(134.886)</b>	<b>223.981</b>	<b>2.196.565</b>	<b>1.447.492</b>
1.1 - Receitas operacionais	-	2.025	2.161.136	1.252.450
1.5 - Outras receitas	103	765	8.049	764
1.2 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	(136.249)	221.956	26.244	195.596
1.7 - Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	1.260	1.260	1.136	(1.318)
<b>2. – Insumos</b>	<b>(23.983)</b>	<b>(78.982)</b>	<b>(768.688)</b>	<b>(518.705)</b>
2.1 - Custos operacionais	-	-	(529.420)	(284.352)
2.1 - Custo com venda de imóveis	-	-	(332.699)	(181.860)
2.2 - Custo com shoppings centers e locações comerciais	-	-	(86.703)	(32.033)
2.3 - Custo com hotéis e restaurantes	-	-	(97.588)	(63.610)
2.4 - Custo com operações aeroportuárias	-	-	(12.430)	(6.849)
2.2 - Materiais, serviços de terceiros e outros	(23.983)	(78.982)	(239.268)	(234.353)
<b>3. - Valor adicionado bruto</b>	<b>(158.869)</b>	<b>144.999</b>	<b>1.427.877</b>	<b>928.787</b>
<b>4. – Retenções</b>	<b>(3.499)</b>	<b>(4.502)</b>	<b>(57.175)</b>	<b>(25.523)</b>
4.1 - Depreciação e amortização	(3.499)	(4.502)	(57.175)	(25.523)
<b>5. - Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>(162.368)</b>	<b>140.497</b>	<b>1.370.702</b>	<b>903.264</b>
<b>6. - Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>1.166.294</b>	<b>617.722</b>	<b>164.105</b>	<b>178.397</b>
6.1 - Receitas financeiras	26.068	61.330	160.745	177.355
6.2 - Resultado de participações societárias	1.140.226	556.392	3.360	1.042
<b>7. - Valor adicionado a distribuir</b>	<b>1.003.926</b>	<b>758.219</b>	<b>1.534.807</b>	<b>1.081.661</b>
<b>8. - Distribuição do valor adicionado</b>				
<b>8.1 - Pessoal e encargos</b>	<b>11.175</b>	<b>19.329</b>	<b>183.553</b>	<b>136.600</b>
8.1.1 - Remuneração direta	8.468	17.550	155.903	120.283
8.1.2 - Benefícios	1.804	1.084	19.355	11.471
8.1.3 - F.G.T.S.	902	695	8.295	4.846
<b>8.2 - Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>(45.934)</b>	<b>76.625</b>	<b>149.756</b>	<b>195.401</b>
8.2.1 - Federais	(46.079)	76.229	105.155	173.216
8.2.2 - Estaduais	-	-	30.901	16.157
8.2.3 - Municipais	145	396	13.700	6.028
<b>8.3 - Remuneração de capital de terceiros</b>	<b>35.221</b>	<b>18.556</b>	<b>220.279</b>	<b>110.806</b>
8.3.1 - Juros	34.710	17.871	192.220	92.301
8.3.2 - Aluguéis	511	685	28.059	18.505
<b>8.4 - Remuneração de capitais próprios</b>	<b>1.003.464</b>	<b>643.709</b>	<b>981.219</b>	<b>638.854</b>
8.4.1 - Dividendos mínimos obrigatórios	233.992	144.361	233.992	144.361
8.4.2 - Lucros retidos (prejuízos a absorver)	769.472	499.348	769.472	499.348
8.4.3 - Participação de não controladores	-	-	(22.245)	(4.855)
	<b>1.003.926</b>	<b>758.219</b>	<b>1.534.807</b>	<b>1.081.661</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 2021 e 2020  
(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		Restaurante Fasano	Executivo
Shops Jardins - SP	Brunello Cucinelli		Restaurante Gero Panini	Internacional
Faria Lima Shops - SP	Chloé		Restaurante Nonno Ruggero	
Boa Vista Market - SP	Balmain		Restaurante Parigi	
	Aquazzura		Restaurante Gero	
	Emilio Pucci			
	René Caovilla			

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio de Shoppings Centers da Companhia em 31 de dezembro de 2021:

<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%	38.851	19.429
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	14.847	7.425
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26%	51.351	13.351
Shopping Bela Vista (Expansão) (b)	Salvador - BA	26%	5.782	1.503
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	30.329	15.167
Catarina Fashion Outlet (Expansão) (c)	São Roque - SP	68%	41.644	28.318
Shops Jardins	São Paulo - SP	70%	5.066	3.546
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.509	14.607
Faria Lima Shops (em desenvolvimento)	São Paulo - SP	100,00%	15.560	15.560
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	903	903
			<b>240.841</b>	<b>119.810</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 dezembro de 2022.

(b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com inauguração prevista para o segundo semestre de 2022.

(c) Expansão iniciada no terceiro trimestre de 2018 com inauguração prevista para o segundo semestre de 2022.

### 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 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.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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: Mensuração do Valor Justo, Recuperabilidade de Ativos, Reconhecimento de Receita e Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa.

Em 17 de março de 2020 a Companhia ativou o Comitê Executivo de Gestão, que é composto pelos Diretores da Companhia e o Presidente do Conselho de Administração, que analisam a evolução das orientações das autoridades e as necessidades de ajustes operacionais focando em ações para minimizar a disseminação do vírus, em prol da segurança dos clientes, colaboradores e parceiros e de reforço da gestão do dia a dia dos negócios.

De forma geral, as medidas implementadas focam na intensificação dos protocolos de higiene e limpeza nas dependências que desenvolvemos nossas atividades; manutenção das atividades operacionais em níveis necessários para atender com segurança os clientes e colaboradores e adoção do regime de trabalho a distância (*home office*) para os funcionários administrativos.

Adicionalmente, a Companhia adotou as Medidas Provisórias N° 927, de 22 de março de 2020 e N° 936, de 1° de abril de 2020, ambas dispõem sobre as medidas trabalhistas complementares para o enfretamento da COVID-19.

Na frente operacional, as unidades de negócios foram orientadas a adaptar as operações de forma a priorizar a saúde das pessoas envolvidas bem como os compromissos empresariais. A seguir as atualizações sobre as operações e segmentos de negócio da Companhia:

### Shoppings e lojas

Abaixo segue o detalhamento das datas em que foram suspensas as atividades e as datas de retorno por empreendimento (1° e 2° "onda" da COVID 19).

Shoppings	1° "Onda"		2° "Onda"	
	Data da suspensão	Data de retorno	Data da suspensão	Data de retorno
Cidade Jardim	19/03/2020	11/06/2020	06/03/2021	18/04/2021
Bela Vista	21/03/2020	24/07/2020	27/02/2021	13/04/2021
Ponta Negra	21/03/2020	01/06/2020	01/01/2021	01/03/2021
Catarina Fashion Outlet	18/03/2020	03/06/2020	06/03/2021	18/04/2021
Cidade Jardim Shops (a)	-	-	06/03/2021	18/04/2021

(a) Shopping inaugurado em dezembro de 2020.

Em decorrência da suspensão temporária das atividades em nossos Shoppings, suspendemos as cobranças de aluguel, dos lojistas com quem temos relação a longo prazo, nos meses de abril, maio e junho de 2020 e março de 2021 bem como implementamos ações de redução dos custos com condomínio, fundo de promoção e propaganda.

### Hotéis e restaurantes

Os hotéis e restaurantes, foram obrigados a suspender o atendimento nos salões no início da 2ª quinzena de março de 2020 ("1° onda" da COVID-19) e na 2ª quinzena de fevereiro de 2021 ("2° onda" da COVID-19), sendo o segmento da Companhia mais afetado pela COVID-19. Como forma de manter nossos clientes atendidos, estruturamos operação de entrega a domicílio (*Delivery Fasano*) para atender as cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Angra dos Reis e a Fazenda Boa Vista. Em abril de 2020, passamos receber pedidos também pela plataforma do *Ifood*. As atividades de hospitalidade iniciaram a reabertura gradual de suas atividades na segunda quinzena de abril de 2021, com medidas suplementares de higiene e segurança.

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

## Aeroporto

No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, as operações seguem em modo 24 horas, 7 dias por semana, com adoção de protocolos rigorosos de higienização e segurança.

## Negócios imobiliários

As atividades da Incorporação foram mantidas. O ritmo comercial manteve-se aquecido, com alta demanda pelos produtos da Companhia e crescimento das vendas no período.

As obras na Fazenda Boa Vista e no Boa Vista Village ficaram interrompidas por apenas 3 semanas no mês de abril de 2020 e foram retomadas e não afetaram o cronograma de entrega. Em 2021 não tivemos paralisação das obras. Os indicadores de inadimplência se mantem estáveis.

## Estrutura de capital

Em abril de 2020 a Companhia concluiu a captação de R\$ 300.000 (Nota 12.2), em março de 2021 foram captados R\$260.519 (Nota 12.2). No terceiro trimestre de 2021 foram captados R\$100.000 (Nota 12.1) e foram utilizados no pré-pagamento de dívidas com prazo menor e custo maior que o decorrente dessas captações. No quarto trimestre a Companhia realizou a cessão de recebíveis no montante de R\$250.494 (Nota 5).

Seguindo as orientações do CFC e da CVM a Companhia avaliou os impactos e as medidas de monitoramento do Coronavírus nas demonstrações financeiras do exercício e concluiu que todos os aspectos relevantes foram observados e mensurados na avaliação da Companhia.

## 1.2. Projeto de Lei nº 2.337, de 2021: Impactos na apuração do IRPJ e CSLL

No dia 26 de maio de 2021 foi apresentado pelo Poder Executivo ao Congresso Nacional, o Projeto de Lei nº 2.337, de 2021, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Físicas e das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). A Companhia está acompanhando e avaliando todos os reflexos em sua operação caso seja aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Poder Executivo. Entretanto, neste momento nenhuma outra medida deve ser tomada pela Companhia.

## 1.3. Informações sobre as empresas controladas

A participação da Companhia em suas controladas estão demonstradas a seguir:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2021		2020	
	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
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama	-	100,00	-	100,00
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Real Parque S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Shopping Bela Vista S.A.(b)	0,01	99,99	0,01	99,99
Shopping Ponta Negra S.A. (b)	0,01	99,99	99,99	0,01
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.	-	100,00	-	100,00
JHSF Malls Faria Lima Ltda. (a)	-	100,00	-	-
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100,00	-	100,00

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100,00	-	100,00
<b>Negócios Imobiliários</b>				
Polônia 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
Infinitem 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
Shopping Vila Madalena 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
Loteamento dos Plátanos Ltda.	-	100,00	-	100,00
Usina São Paulo S.A. (c)	13,40	53,60	-	-
FBV Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. (a)	-	100,00	-	-
JHSF Empreendimentos Boa Vista Estates Ltda. (a)	-	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. (a)	-	62,00	-	-
JHSF FBV Empreendimentos Ltda. (a)	47,75	52,25	-	-
RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	100,00	-	-
<b>Hotéis e Restaurantes</b>				
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
Maréa Restaurante Ltda. (d)	-	-	30,00	70,00
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
<b>Aeroporto</b>				
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. (a)	99,90	-	-	-
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100,00	-	100,00
<b>Prestação de serviços e outros negócios</b>				
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 2021.

(b) A Companhia realizou a redução de capital nas investidas refletindo a transação de baixa de ativos com o FII XP Malls mencionado na Nota 1.4.

(c) 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.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **1.4. Venda de ativos e alienação de participação societária**

Em dezembro de 2020 a Companhia concluiu a transferência da fração ideal dos Shoppings Ponta Negra e Bela Vista, liquidando o saldo passivo assumido com o FII XP Malls conforme apresentado nas Notas 7 e 13. Essa transação não teve efeito no caixa da Companhia, apenas a liquidação entre ativos e passivos. Em função desta transferência a Companhia reavaliou o valor justo dos Shoppings considerando a sua posição atual. Os ganhos e perdas dessa reavaliação foram registrados no resultado do exercício na rubrica de Variação no valor justo de propriedades para investimento no montante de R\$58.919.

### **1.5. Ativo disponível para venda**

#### **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”.

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. A não entrega nos prazos estipulados prevê multas compensatórias.

No segundo trimestre de 2021 a Companhia concluiu a transação e reconheceu a venda após a superação de cláusulas resolutivas contratuais, dentre elas destacamos as aprovações de projeto emitidas pela prefeitura do município de São Roque. A transação gerou uma receita operacional e margem bruta de R\$98.600 e 95%, respectivamente. Vide Nota 19.

## **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 2021 e 2020  
(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 24 de fevereiro de 2022.

### **2.3. Base de consolidação**

As demonstrações consolidadas são compostas pela JHSF Participações S.A. e por suas controladas, conforme apresentadas na Nota 1.1. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição de controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados.

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

### **2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

### **2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes**

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

#### **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.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Receita líquida**

##### **3.1.1 Aluguéis, serviços e receita financeira**

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

##### **Receita com aluguéis**

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

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

##### **Outras receitas operacionais**

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

Receita com estacionamento - Refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers.

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

Receita de juros - Para todos os instrumentos financeiros, avaliados ao custo amortizado, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva.



## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **3.1.2 Receita de venda de imóveis**

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

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes é baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. A receita de incorporação imobiliária é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, e incluem a atualização monetária dos contratos com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

Na venda de unidades não concluídas que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva 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.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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

### **Receita de venda de unidades concluídas**

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

### **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, e são inicialmente mensuradas ao custo de aquisição e/ou construção, incluindo custos da transação. Vide Nota 9.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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.

### **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) 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 2021 e 2020  
(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	30/09/2021	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	15 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) sem crescimento real	8%, em termo reais, sem inflação, (after-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista	30/09/2021	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	11,2%, 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	30/09/2021	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	11,3% em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imóveis a comercializar	Terrenos, unidades imobiliárias concluídas e em desenvolvimento	30/09/2021	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

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

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

#### Imposto de renda e contribuição social 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 2021 e 2020  
(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.

### **ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro**

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

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

As DFCs foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa. A Companhia apresenta os juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures, e arrendamentos pagos como atividades operacionais. As DVAs foram elaboradas de acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS.

### **3.10. Resultado por ação**

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

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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

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

No âmbito do plano de opções de ações, o valor justo na data de outorga aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 21), com um correspondente aumento no patrimônio líquido, durante o período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos prêmios.

Esses prêmios não contêm condições de aquisição (*non-vesting conditions*) e o valor justo na data da outorga é mensurado para refletir tais condições.

### **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**

#### **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.

#### **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").

#### **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.

#### **Contas a receber**

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

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **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 2021 e 2020, a Companhia considera a provisão para PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

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

#### **3.12.1.3. Desreconhecimento (baixa)**

Um ativo financeiro é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem quando Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

#### **3.12.2. Passivos financeiros – não derivativos – custo amortizado**

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

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

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

#### **3.12.3. Valor justo dos instrumentos financeiros**

É determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação. Vide nota 23.1.

#### **3.12.4. Fatores de risco financeiro**

##### **3.12.4.1. Risco de crédito**

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

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

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 3.12.4.2. Risco de preço e condições de mercado

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

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

### 3.12.5. Gestão de capital e risco de liquidez

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade em suas operações e oferecer retorno aos acionistas e beneficiários 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	
	12-2021	12-2020
Empréstimos e financiamentos bruto (Nota 12.1)	603.488	577.861
Debêntures bruto (Nota 12.2)	1.405.836	1.015.216
Cessão de usufruto (Nota 13)	165.001	148.974
Obrigações com parceiros em empreendimentos bruto (Nota 13)	-	125.312
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(421.743)	(480.160)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(455.751)	(561.109)
<b>Dívida líquida (A)</b>	<b>1.296.833</b>	<b>826.094</b>
<b>Total do patrimônio líquido (B)</b>	<b>4.546.460</b>	<b>3.826.675</b>
<b>Total do capital (C) = (A) + (B)</b>	<b>5.843.292</b>	<b>4.652.769</b>
<b>Índice de endividamento líquido - % (A/C)</b>	<b>22%</b>	<b>18%</b>

A Companhia efetuou a avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas demonstrações. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$1.198.036 (R\$781.436 em 2020), e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$306.037 (R\$715.347 em 2020). Tais excessos na controladora, são considerados temporários, visto que os créditos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no ativo não circulante, e os débitos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no passivo circulante. Adicionalmente, a Companhia avalia a liquidação dos saldos de partes relacionadas no passivo com a JHSF Malls S.A. em R\$335.087 (R\$499.465 em 31 de dezembro de 2020) por meio de reestruturação societária e dação de ativos do segmento de Shoppings no exercício de 2022 e 2023.

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

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



## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **3.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

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

### **3.15. Direito de uso (imóveis arrendados)**

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

#### **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 remensuração 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.

#### **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.

#### **Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor**

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

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Caixa e Bancos	2.502	952	63.137	54.625
Aplicações financeiras (a) (Nota 23)	193.399	268.655	243.984	318.704
Aplicações financeiras no exterior (c)	-	-	114.621	106.831
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>195.902</b>	<b>269.607</b>	<b>421.743</b>	<b>480.160</b>
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	6.680	6.323	26.995	27.337
JHSF Catarina Corporate Berlim (b)	11.647	10.797	-	-
Fundo de investimento Profit 463 (b)	422.180	533.386	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	46	-	131.727	240.909
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	284.087	280.046
Ações de Cias no Brasil e exterior	-	-	12.941	12.817
<b>Títulos e valores mobiliários (Notas 23)</b>	<b>440.555</b>	<b>550.505</b>	<b>455.751</b>	<b>561.109</b>
<b>Total</b>	<b>636.456</b>	<b>820.112</b>	<b>877.494</b>	<b>1.041.269</b>
<b>Circulante</b>	<b>636.456</b>	<b>820.112</b>	<b>877.494</b>	<b>1.041.269</b>
<b>Não Circulante</b>	-	-	-	-

(a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 99,6% do CDI (99,4% em 2020).

(b) Os fundos JHSF Catarina Corporate e Corporate Berlim, possuem 6,73% da fração ideal do Aeroporto Catarina e são remunerados pelo EBITDA gerado na operação do aeroporto. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui 20.000 cotas do FII Corporate Berlim totalizando 100% das cotas emitidas pelo Fundo e 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo (Nota 15). 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 certificados de depósito bancário Jumbo e são considerados investimentos de baixo risco.

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

Controladora	JHSF Catarina Corporate – FII	JHSF Catarina Corporate Berlim	Fundo de investimento Profit 463	Fundo de investimento Norte	Total
Saldo em 31.12.2020	6.323	10.797	533.386	-	550.505
Aquisição de cotas	1.000	1.000	70.000	54	72.054
Venda de cotas	-	-	(201.247)	-	(201.247)
Variação no valor das cotas	(642)	(150)	20.042	(8)	19.243
Saldo em 31.12.2021	6.681	11.647	422.180	46	440.555

Consolidado	JHSF Catarina Corporate - FII	Fundo de investimento Norte	Cotas de fundo de investimento	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Saldo em 31.12.2020	27.337	-	240.909	280.046	12.817	561.109
Aquisição de cotas	1.000	54	129.759	1.267.743	-	1.398.555
Venda de cotas	-	-	(248.608)	(1.280.807)	-	(1.529.415)
Variação no valor das cotas	(1.342)	(8)	9.621	17.107	124	25.502
Saldo em 31.12.2021	26.995	46	131.681	284.088	12.941	455.751

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Contas a receber de unidades imobiliárias (Nota 23) (a)	-	-	937.071	549.202
Aluguéis (Nota 23)	-	-	58.583	53.614
Hotéis e restaurantes	-	-	34.521	36.927
Outros (b)	2.818	431	76.100	28.480
<b>Total Contas a Receber (Nota 23)</b>	<b>2.818</b>	<b>431</b>	<b>1.106.275</b>	<b>668.223</b>
(-) Ajuste a valor presente (d)	-	-	(22.820)	(4.781)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (c)	-	-	(23.666)	(34.217)
<b>Total (Nota 23)</b>	<b>2.818</b>	<b>431</b>	<b>1.059.789</b>	<b>629.225</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.818</b>	<b>431</b>	<b>694.841</b>	<b>418.490</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>364.948</b>	<b>210.734</b>

- (a) O aumento do saldo corresponde, substancialmente, as vendas de incorporação imobiliária relacionadas ao Complexo Boa Vista, com destaque ao lançamento do Boa Vista Estates e Boa Vista Village que geraram uma receita de R\$ 546.268 e R\$ 358.315, respectivamente no exercício de 2021 (Nota 19).

Em 29 de dezembro de 2021 a Companhia por meio de suas subsidiárias realizaram a cessão de recebíveis imobiliários, sem qualquer tipo de coobrigação ou retenção de risco dos créditos Imobiliários no montante de R\$250.494. A transação gerou uma despesa financeira no montante de R\$4.783.

- (b) O aumento do saldo consolidado é justificado pelo reconhecimento da venda do terreno Villa XP cujo o saldo a receber é de R\$44.483, com parcelas iguais e sucessivas com vencimento final em dezembro de 2022. Vide Nota 1.5.
- (c) A redução da PCLD no exercício de 2021 é justificada, substancialmente, pela transferência da participação da Companhia nos condomínios Ponta Negra (Shopping Ponta Negra) e Euluz (Shopping Bela Vista) para o FII XP Malls. Com a transferência das frações ideais dos Shoppings para o Fundo a Companhia também transferiu os saldos a receber no montante de R\$11.074 e os títulos em atraso no montante de R\$6.818.
- (d) 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 2021 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5,57% a.a. (3,41% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

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

Aging list	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Vencidos acima de 365 dias	32.336	39.386
Vencidos acima de 91 até 365 dias	17.980	5.452
Vencidos acima de 61 até 90 dias	1.857	618
Vencidos acima de 31 até 60 dias	2.046	1.478
Vencidos até 30 dias	10.905	1.831
<b>Total vencidos</b>	<b>65.124</b>	<b>48.765</b>
A vencer até 365 dias	640.009	405.627
A vencer acima 365 dias	401.142	213.831
<b>Total a vencer</b>	<b>1.041.151</b>	<b>619.458</b>
<b>Total</b>	<b>1.106.275</b>	<b>668.223</b>

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui o montante de R\$8.670 de títulos vencidos há mais de 365 dias os quais não foram constituídos PECLD, esses títulos foram renegociados e os clientes encontram-se adimplentes.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Imóveis a desenvolver	535.472	533.208
Imóveis em desenvolvimento (a)	459.951	178.332
Imóveis acabados		
Complexo Boa Vista	208.934	210.173
Horto Bela Vista	441	485
<b>Total</b>	<b>1.204.797</b>	<b>922.198</b>
<b>Circulante</b>	<b>275.855</b>	<b>246.678</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>928.943</b>	<b>675.520</b>

(a) Os saldos apresentados correspondem ao Fasano Residence, Fasano Club, Village e Boa Vista Estates (lançado em junho de 2021), empreendimentos em fase de construção.

O aumento do saldo no exercício corresponde, substancialmente, a compra de área de 6.111.978 m<sup>2</sup>, pelo valor aproximado de R\$140.000. O Imóvel fica localizado em área contígua ao Boa Vista Estates e será destinada a implantação do quarto empreendimento do Complexo Boa Vista, do qual já fazem parte a Fazenda Boa Vista, o Boa Vista Village e o Boa Vista Estates.

Adicionalmente a Companhia reclassificou o saldo do Boa Vista Estates R\$138.737 da rubrica de imóveis a desenvolver para a rubrica de imóveis em desenvolvimento após o lançamento do projeto.

### 7. Investimentos (Controladora)

	Controladora	
	12-2021	12-2020
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
<b>Investimentos:</b>		
Participação em controladas e coligadas	4.756.357	4.207.465
<b>Total das participações societárias</b>	<b>4.756.357</b>	<b>4.207.465</b>
<b>Total dos investimentos</b>	<b>4.759.139</b>	<b>4.210.247</b>

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

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
Aveiro Incorporações Ltda.	139.239	-	(217)	83	9.681	-	-	148.787
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>

(a) Em março de 2021 a Companhia transferiu 49,9% de sua participação no condomínio civil Ponta Negra para o Fundo XP Malls. A transação gerou uma redução dos investimentos no montante de R\$16.040 (transações com acionistas) decorrente do desbalanceamento de aportes entre os sócios do condomínio. A transação da venda não resultou na perda de controle e sua contrapartida foi registrada no patrimônio líquido na rubrica de transações com acionistas.

(b) Em 27 de agosto de 2021, a Companhia e suas subsidiárias realizaram entre si a liquidação de saldos contábeis por meio de Ata de Distribuição das reservas de lucros acumulados de exercícios anteriores. Essas transações não possuem efeito caixa e não movimentam a DFC do exercício.

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

Sociedade Investida	Saldos em 2019	Venda de Participação	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Resultado Equivalência Patrimonial	Aumento de Capital	Transações com acionistas	Ajustes de Participação Societária	Passivo Descoberto	Saldos em 2020
Aveiro Incorporações Ltda.	129.486	-	753	9.000	-	-	-	-	139.239
Boa Vista de Des. Imobiliário e Serv. de Concierge Ltda	316.776	-	3.329	390.046	-	-	-	-	710.151
Cidade Jardim Shops S.A. (a)	72.523	(37.101)	-	(36.233)	129.509	-	-	-	128.698
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	481.355	-	(7)	(22.219)	72.309	-	-	-	531.438
JHSF Incorporações Ltda.	1.354.398	-	1.866	64.380	-	-	-	-	1.420.644
Shopping Ponta Negra S.A.	168.514	-	-	(18.414)	3.295	-	2.116	-	155.512
Polônia Incorporações Ltda.	543.522	-	465	224.845	-	-	-	-	768.832
JHSF Malls S.A.	254.877	-	378	7.045	-	-	-	-	262.300
Demais sociedades investidas	142.150	-	3.398	(62.058)	100	(846)	-	7.908	90.652
	<b>3.463.601</b>	<b>(37.101)</b>	<b>10.181</b>	<b>556.392</b>	<b>205.213</b>	<b>(846)</b>	<b>2.116</b>	<b>7.908</b>	<b>4.207.465</b>

(a) Em dezembro de 2020 a Companhia transferiu 30% da participação societário para o FII XP Malls, conforme Nota 1.

A participação da Companhia em suas controladas está na Nota 1.3.

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido (Passivo à descoberto)		Resultado	
	2021	2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	3.223.349	3.116.345	1.684.424	1.559.668	1.538.925	1.556.677	(8.382)	41.808
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	1.542.941	1.487.223	121.429	66.437	1.421.513	1.420.786	19.368	64.386
Polônia Incorporações Ltda. (c)	99,99	99,99	2.200.134	1.010.144	536.513	241.235	1.663.621	768.909	1.019.771	224.868
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A. (a)	99,99	99,99	788.540	684.690	192.973	153.199	595.567	531.491	64.076	(22.222)
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda. (b)	99,99	99,99	421.371	896.577	217.805	185.748	203.566	710.829	(26.115)	390.085
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	155.665	183.290	25.760	27.778	129.905	155.512	(13.999)	(18.414)
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	99,99	182.631	191.415	33.830	52.162	148.801	139.253	83	9.001
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	70,00	158.168	203.339	27.367	19.485	130.800	183.854	(65.294)	(36.247)
Demais investidas (c)	-	-	912.821	669.978	637.186	523.015	275.634	146.963	114.233	(111.858)
<b>Total</b>			<b>9.585.620</b>	<b>8.443.000</b>	<b>3.477.288</b>	<b>2.828.727</b>	<b>6.108.332</b>	<b>5.614.273</b>	<b>1.103.740</b>	<b>541.408</b>

(a) O ganho do exercício corresponde, substancialmente, a receita reconhecida na venda no terreno Villa XP (Vide informações sobre a transação na Nota 1.5.).

(b) A perda no exercício corresponde, substancialmente, a despesa financeira no montante de R\$33.661 a título de remuneração do Fundo Rio Bravo correspondente a distribuição de resultado obtido com as vendas de unidades imobiliárias da Fazenda Boa Vista (Vide informações sobre a transação nas Notas 12 e 21).

(c) 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 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 8. Imobilizado

Item	Movimentação 2021 – Consolidado											Taxa média % depreciação	
	Custo			Saldos em 2020				Juros					Saldos em 2021
	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) Substancialmente, 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 ( Nota 1.3, letra c).
- (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 e objetivam o auferimento de 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.

Item	Movimentação 2020 – Consolidado											Taxa média % depreciação
	Custo			Saldos em 2019			Juros			Saldos em 2020		
	Histórico	Depreciação	Impairment	Adições (a)	Transferências	Capitalizados (Nota 22.1)	Impairment (Nota 21)	Depreciação				
Aeroporto Catarina	650.680	(82)	-	650.598	48.752	(6.366)	2.596	-	(3.979)	691.601	1,43-2,5	
Aeronaves	51.859	(1.901)	(2.216)	47.742	7.113	(2.000)	-	(502)	(1.872)	50.482	3,6	
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	26.557	(7.427)	-	19.131	31.207	176	-	-	(2.447)	48.067	10	
Hotéis Fasano	107.258	(33.655)	-	73.603	6.681	523	-	-	(4.800)	76.007	4,0	
Imobilizações em Andamento	54.598	-	-	54.598	4.609	(89)	-	-	-	59.118	-	
Máquinas e Equipamentos	39.105	(26.680)	-	12.425	13.705	(711)	-	-	(2.372)	23.048	10,0	
Direito de uso	75.390	(8.643)	-	66.747	34.968	(227)	-	-	(5.089)	96.398	9,8 a 12,5	
Outros	79.537	(56.154)	-	23.383	16.588	(2.915)	-	-	(3.905)	33.152	11,4	
	<b>1.084.984</b>	<b>(134.541)</b>	<b>(2.216)</b>	<b>948.227</b>	<b>163.624</b>	<b>(11.611)</b>	<b>2.596</b>	<b>(502)</b>	<b>(24.464)</b>	<b>1.077.871</b>		

- (a) As adições do exercício referem-se substancialmente à expansão do Aeroporto Catarina com a construção de hangares no montante de R\$48.752, benfeitorias em imóveis de terceiros R\$31.207, correspondentes a abertura de novas lojas de varejo e R\$34.968 correspondente ao contrato de aluguel do restaurante Fasano NY, essa transação não gerou efeito na DFC.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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, seja para cima como para baixo.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Descrição	31 de dezembro de 2021								
	Informações utilizadas na avaliação do valor justo				Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 13)	Participação líquida da Companhia
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)					
Propriedades em operação (a)	6,75% - 8,75%	7,25% - 10,0%	0,42% - 2,5%	3.934.633	(c)	2.325.526	(d)	(e)	2.117.732
Propriedades em construção (a)	6,75% - 9,75%	7,5% - 11,75%	2,5%	1.372.826	(1.847.243)	718.738	(42.793)	(165.002)	718.738
Propriedades em desenvolvimento (a)	9,00%	11,00%	2,5%	408.122	(95.821)	408.122	-	-	408.122
Propriedades à desenvolver (b)	-	-	-	185.146	-	185.146	-	-	185.146
				<b>5.900.727</b>	<b>(2.356.812)</b>	<b>3.637.532</b>	<b>(42.793)</b>	<b>(165.002)</b>	<b>3.429.738</b>

- (a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m<sup>2</sup> menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m<sup>2</sup> de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m<sup>2</sup> de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m<sup>2</sup>.
- (b) As PPIs a desenvolver, substancialmente, estão mensuradas ao custo histórico, em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo.
- (c) Saldo correspondente a participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.
- (d) Saldo correspondente a participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).
- (e) Conforme mencionado na Nota 13 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.

Descrição	31 de dezembro de 2020								
	Informações utilizadas na avaliação do valor justo				Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 13)	Participação líquida da Companhia
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de crescimento - perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)					
Propriedades em operação	6,25% - 8%	7,5% - 9,25%	0,5% - 2,5%	3.935.944	(1.888.623)	2.047.321	(59.428)	(148.974)	1.838.920
Propriedades em construção	6,25% - 9,5%	7% - 11,5%	2,5%	1.071.978	(406.576)	665.402	-	-	665.402
Propriedades em desenvolvimento	8,50%	10,50%	2,5%	404.618	-	404.619	-	-	404.619
Propriedades à desenvolver	-	-	-	188.139	-	188.139	-	-	188.139
				<b>5.600.679</b>	<b>(2.295.199)</b>	<b>3.305.479</b>	<b>(59.428)</b>	<b>(148.974)</b>	<b>3.097.080</b>



## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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 2019</b>	<b>23.766</b>	<b>122.622</b>	<b>146.388</b>	<b>2.124.213</b>	<b>1.043.904</b>	<b>3.168.116</b>
Transferências (a)	(23.766)	23.766	-	173.305	(176.178)	(2.873)
Adições	-	36.275	36.275	4.407	180.593	185.000
Baixas no valor justo das propriedades (a)	-	-	-	(313.873)	-	(313.873)
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	221.956	221.956	59.269	209.841	269.110
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>-</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 (d)	-	-	-	-	(18.262)	(18.262)
Adições (c)	-	139.752	139.752	45.550	262.492	308.042
Variação no valor justo das propriedades (b)	-	(136.249)	(136.249)	232.655	(190.382)	42.273
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>-</b>	<b>408.122</b>	<b>408.122</b>	<b>2.325.526</b>	<b>1.312.009</b>	<b>3.637.532</b>

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2020.

(b) A variação no valor justo das propriedades subtraídas das perdas com a atualização de cessão de usufruto no montante de R\$16.027 (R\$14.595 em 31 de dezembro de 2021), totalizam o saldo de valor justo apresentado na DRE R\$ 26.244 (R\$195.596 em 2020).

Adicionalmente a Companhia reconheceu no exercício ganhos de linearização de receita (CPC 06 – R2 / IFRS16) no montante de R\$1.231, valor justo das Casas para locação da Fazenda Boa Vista no montante de R\$194.642, valor justo de Hangares (galpões) no montante de R\$39.404 e perdas na avaliação de valor justo dos demais ativos no montante de R\$191.574, essas perdas estão atreladas substancialmente ao aumento das taxas desconto utilizadas na avaliação dos ativos, que por sua vez estão atreladas ao crescimento na taxa Selic.

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

Conforme mencionado da Nota 13, a Companhia assumiu o compromisso por permuta de terreno em troca de distribuição dos fluxos de caixa operacionais gerados pelo Shops Faria Lima. A transação gerou uma adição de custo de R\$95.048 os quais não envolveram saída de caixa e afetam a DFC.

(d) Em dezembro de 2021 a Companhia reclassificou o saldo de R\$32.432 correspondente ao terreno São Roque (imóvel adjacente ao Catarina Fashion Outlet) para a rubrica de imóveis a comercializar, o terreno será utilizado em futuro empreendimento da Companhia que não prevê o desenvolvimento de propriedades para investimento. Adicionalmente foram reclassificados os custos históricos de hangares (galpões) no aeroporto Catarina no montante de R\$14.170 para a rubrica de propriedades para investimento, esses galpões estão locados para terceiros e objetivam o auferimento de rendimentos com aluguel.

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

	12-2021	12-2020
ABL - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	84.084	67.967
ABL Vaga - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	7.540	4.596

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

	Saldo em 12-2021 Consolidado	Efeitos de variações na taxa de desconto		
		- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p
Propriedades para investimento (a)	2.973.349	3.086.836	113.487	2.864.925
				(108.424)

(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 12-2021 - 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 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 10. Intangível (Consolidado)

Descrição	Movimentação 2021 - Consolidado					Saldos em 2021
	Saldos em 2020	Adições	Baixas	Transferências	Amortização	
<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.

Descrição	Movimentação 31 de dezembro de 2020 – Consolidado				Saldos em 2020
	Saldos em 2019	Adições	Transferências	Amortização	
<b>Ágio na aquisição de Investimentos</b>					
Hotel Marco Internacional S.A.	13.268	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano	24.512	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	358
<b>Intangível</b>					
Marcas e patentes	27.984	3.279	1.004	(64)	32.203
Pontos comerciais	18.635	-	-	(1.443)	17.192
Software	11.049	8.772	696	(2.428)	18.089
Outros	3.440	1.277	(1.700)	-	3.017
	<b>99.246</b>	<b>13.328</b>	<b>-</b>	<b>(3.935)</b>	<b>108.639</b>

## 11. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes (a)	-	-	64.150	50.646
Impostos e contribuições a recuperar	3.874	1.860	20.517	17.882
Impostos e contribuições diferidos (Nota 16)	-	-	1.290	627
Despesas com comissões de vendas a apropriar	609	652	20.795	19.136
Fundo de promoção de Shoppings	-	-	8.308	6.361
Adiantamento a fornecedores (b)	-	15	38.518	42.698
Depósitos judiciais	1.245	1.517	11.236	10.441
Rateio de despesas administrativas (c)	11.628	44.009	-	-
Operação de Swap (b)	-	-	4.642	-
Outros créditos diversos	6.687	8.545	47.092	25.151
<b>Total</b>	<b>24.044</b>	<b>56.598</b>	<b>216.548</b>	<b>172.942</b>
<b>Circulante</b>	<b>16.960</b>	<b>46.577</b>	<b>193.570</b>	<b>153.153</b>
<b>Não circulante</b>	<b>7.084</b>	<b>10.021</b>	<b>22.978</b>	<b>19.789</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) A redução do saldo é justificada pela liquidação de saldos entre a Companhia e suas subsidiárias ocorridas em 27 de agosto de 2021, por meio de ata de distribuição de reservas de lucros e assunções de dívidas. Essas transações possuem como objetivo comum a baixa e redução dos saldos de conta corrente entre as partes relacionadas (Notas 7 e 15).

(d) O aumento do saldo corresponde, substancialmente, a prêmios de seguros a apropriar R\$2.206, valores a receber de operações de securitização de carteira R\$2.270, fees da marca Fasano R\$8.956.

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

## 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### 12.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Capital de giro	CDI	2,18% - 2,70% (a)	207.907	358.500	337.111	437.604
1.ª emissão NP (b)	CDI	1,40%	102.196	-	102.196	-
BNDES – Aeroporto – Sub A	IPCA	8,64%	-	-	93.958	79.463
BNDES – Aeroporto – Sub B	IPCA	5,49%	-	-	69.443	60.794
BNDES – Aeroporto – Sub C	IPCA	1,79%	-	-	780	-
<b>Saldo (Nota 23)</b>			<b>310.103</b>	<b>358.500</b>	<b>603.488</b>	<b>577.861</b>
Custo com empréstimos a amortizar			(477)	(59)	(6.154)	(903)
<b>Saldo líquido (Nota 23.1)</b>			<b>309.626</b>	<b>358.441</b>	<b>597.334</b>	<b>576.958</b>
<b>Circulante</b>			<b>170.288</b>	<b>296.655</b>	<b>204.696</b>	<b>338.301</b>
Principal e juros			170.465	296.714	204.969	338.497
(-) Custos			(177)	(59)	(273)	(196)
<b>Não circulante</b>			<b>139.338</b>	<b>61.786</b>	<b>392.638</b>	<b>238.657</b>
Principal e juros			139.638	61.786	398.519	239.364
(-) Custos			(300)	-	(5.881)	(707)

(a) A taxa média de juros da Controladora é de 2,18% e do Consolidado 2,70%.

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

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
2021	-	296.715	-	338.497
2022	170.464	41.264	204.969	76.399
2023	133.918	14.801	155.900	51.954
2024	5.721	5.721	52.697	23.625
a partir de 2025	-	-	189.922	87.387
<b>Total bruto</b>	<b>310.103</b>	<b>358.500</b>	<b>603.488</b>	<b>577.861</b>
Custo com empréstimos à amortizar	(477)	(59)	(6.154)	(903)
<b>Saldo líquido</b>	<b>309.626</b>	<b>358.441</b>	<b>597.334</b>	<b>576.958</b>

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

Controladora							
Modalidade	12-2020	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2021
Capital de giro	358.500	240.000	17.277	(295.990)	(9.684)	-	310.103
Custos a amortizar	(59)	(2.156)	-	-	-	1.738	(477)
	<b>358.441</b>	<b>237.844</b>	<b>17.277</b>	<b>(295.990)</b>	<b>(9.684)</b>	<b>1.738</b>	<b>309.626</b>
Consolidado							
Modalidade	12-2020	Liberações (a)	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2021
BNDES	140.257	725	27.777	(1.440)	(3.138)	-	164.181
Capital de giro	437.604	342.702	23.708	(348.700)	(16.007)	-	439.307
Custos a amortizar	(903)	(7.984)	-	-	-	2.732	(6.154)
	<b>576.958</b>	<b>335.443</b>	<b>51.485</b>	<b>(350.140)</b>	<b>(19.145)</b>	<b>2.732</b>	<b>597.334</b>

(a) A Companhia captou o R\$342.702 e liquidou R\$348.700 em empréstimos, essas medidas visam o alongamento das obrigações financeiras a vencer em 2022.

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

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	23/11/2021	Alienação fiduciária de unidades imobiliárias
Capital de giro	28/10/2024	Aval do controlador da Companhia
Nota promissória	30/09/2022	Regime de garantia firme

## 12.2 Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
1.ª emissão das controladas (1ª série) (d)	CDI	2,15%	-	-	261.465	-
2.ª emissão das controladas (1ª série) (a)	CDI	1,90%	-	-	334.840	315.042
2.ª emissão das controladas (2ª série) (a)	IPCA	6,00%	-	-	374.815	319.435
8ª emissão de debêntures simples (b)	CDI	-	120.578	120.117	120.578	120.117
9ª emissão de debêntures simples (c)	CDI	1,55%	213.975	260.622	213.975	260.622
10.ª emissão das controladas (e)	CDI	1,55%	100.348	-	100.348	-
<b>Saldo (Nota 23)</b>			<b>434.881</b>	<b>380.738</b>	<b>1.405.836</b>	<b>1.015.216</b>
(-) Custos com emissão de debêntures			(143)	(3.440)	(4.903)	(3.440)
(-) Ajuste <i>debt modification</i> (Nota 23)			-	-	(21.275)	(21.548)
<b>Saldo líquido (Nota 23.1)</b>			<b>434.572</b>	<b>377.298</b>	<b>1.379.658</b>	<b>990.228</b>
<b>Circulante</b>			<b>52.466</b>	<b>45.841</b>	<b>53.931</b>	<b>45.841</b>
Principal e juros			52.609	49.281	54.078	49.281
(-) Custos			(143)	(3.440)	(147)	(3.440)
<b>Não circulante</b>			<b>382.106</b>	<b>331.457</b>	<b>1.325.727</b>	<b>944.387</b>
Principal e juros			382.106	331.457	1.351.760	965.935
(-) Custos			-	-	(4.758)	-
(-) Ajuste <i>debt modification</i>			-	-	(21.275)	(21.548)

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

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

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis e recebíveis de aluguel de lojistas do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Bela Vista e dos Shopping Ponta Negra e Shops Jardins.

Em 07 de agosto de 2020 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% a.a.;
- 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, anteriormente previsto.

Essa alteração no *spread* e no alongamento da dívida gerou o ajuste de *debt modification* no montante de R\$21.275.

- (b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, não 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.

# JHSF Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Valores expressos em milhares de reais)

- (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 acrescida 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 têm 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 a 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. Para os fins de contabilidade de hedge, a Companhia possui operações na seguinte classificação:

- (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 + 1,55% a.a.. As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada no máximo 18 vezes.

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
2021	-	49.281	-	49.281
2022	52.609	49.351	54.076	49.350
2023	150.133	50.133	185.792	105.536
2024	50.895	50.895	192.078	96.388
a partir de 2025	181.078	181.078	973.890	714.661
<b>Total bruto</b>	<b>434.715</b>	<b>380.738</b>	<b>1.405.836</b>	<b>1.015.216</b>
Custo com debêntures à amortizar	(143)	(3.440)	(4.903)	(3.440)
Ajuste debit modification	-	-	(21.275)	(21.548)
<b>Total líquido</b>	<b>434.572</b>	<b>377.298</b>	<b>1.379.658</b>	<b>990.228</b>

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

Controladora								
Modalidade	12-2020	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste debt modification	12-2021
Debêntures	380.738	100.000	22.470	(48.593)	(19.900)	-	-	434.715
Custos a amortizar	(3.440)	(2.355)	-	-	-	5.652	-	(143)
	<b>377.298</b>	<b>97.645</b>	<b>22.470</b>	<b>(48.593)</b>	<b>(19.900)</b>	<b>5.652</b>	<b>-</b>	<b>434.572</b>
Consolidado								
Modalidade	12-2020	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste debt modification	12-2021
Debêntures	1.015.216	360.000	113.595	(48.593)	(34.382)	-	-	1.405.836
Custos a amortizar	(24.988)	(7.111)	-	-	-	6.194	(273)	(26.178)
	<b>990.228</b>	<b>352.889</b>	<b>113.595</b>	<b>(48.593)</b>	<b>(34.382)</b>	<b>6.194</b>	<b>(273)</b>	<b>1.379.967</b>

Em 07 de agosto de 2020, em Assembleia Geral de titulares das debêntures de 2ª emissão de 1ª e 2ª série, renunciaram previamente a todos os direitos outorgados à Emissora em decorrência de inobservância de qualquer dos índices previstos na Escritura de Emissão.

A 1ª emissão da controlada JHSF Real Parque S.A. possui *covenants* financeiros com vigência a partir de 30 de setembro de 2021. O vencimento antecipado automático ocorrerá em caso do índice financeiro resultante da razão Dívida Líquida/EBITDA ("Índice Financeiro"), apurado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, seja superior ou igual a 3.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

A 10ª Emissão conta com *covenants* financeiros associados a manutenção da razão entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6, acompanhado pelo Agente Fiduciário, semestralmente, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, divulgadas regularmente pela Emissora, com vigência a partir de 31 de dezembro de 2021.

A seguir o acompanhamento dos índices previstos em contrato:

	<u>12-2021</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	995.762
Resultado financeiro, líquido	117.749
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	62.231
Variação no valor justo de propriedades para investimento	(26.244)
Prejuízo atribuído aos acionistas não controladores	22.245
<b>EBITDA (definido em contrato) (a)</b>	<b><u>1.171.743</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	877.494
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.976.992
<b>Dívida Líquida</b>	<b><u>(1.099.498)</u></b>
<b>Razão Dívida Líquida / EBITDA (definido em contrato)</b>	<b><u>0,938344</u></b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b><u>4.464.564</u></b>
<b>Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b><u>0,2462722</u></b>

(a) A metodologia de cálculo do EBITDA seguem as premissas e critérios estabelecidos em contrato.

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 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>12-2021</u>	<u>12-2020</u>	<u>12-2021</u>	<u>12-2020</u>
Fornecedores (Nota 23)	1.161	5.862	90.628	99.584
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 23) (a)	95.048	-	95.048	-
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (b) (Nota 23)	-	-	165.001	148.974
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista (Nota 23) (c)	-	-	-	125.312
Custos a amortizar	-	-	-	(655)
<b>Total</b>	<b><u>96.209</u></b>	<b><u>5.862</u></b>	<b><u>350.677</u></b>	<b><u>373.215</u></b>
<b>Circulante</b>	<b>1.161</b>	<b>5.862</b>	<b>101.574</b>	<b>232.294</b>
<b>Não circulante</b>	<b>95.048</b>	<b>-</b>	<b>249.103</b>	<b>140.921</b>

(a) 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%.

(b) 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.

O XP Malls terá o direito de exercício a partir do início do décimo quinto ano, contado da data de assinatura do contrato (24 de junho de 2019) até o final do vigésimo nono ano, pelo montante de R\$1.200 que será corrigido pelo CDI.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	<b>Passivo financeiro</b>
<b>Total em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>134.563</b>
Distribuição do resultado do período (-)	(184)
Atualização de cessão de usufruto (+)	14.595
<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>165.001</b>
<b>Circulante</b>	<b>10.946</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>154.055</b>

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

Ano	Consolidado	
	12-2021	12-2020
2021	-	133.366
2022	10.946	9.178
2023	11.391	9.633
Acima de 2024	142.664	122.109
	<b>165.002</b>	<b>274.286</b>
Custo à amortizar	-	(655)
<b>Total</b>	<b>165.002</b>	<b>273.631</b>

- (c) No terceiro trimestre de 2013, a Companhia, por meio das controladas que desenvolvem a comercialização dos imóveis da Fazenda Boa Vista receberam um aporte de R\$125.312 do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – “FBV FII”, o que gerou uma coobrigação de participação de 14,44% sobre as vendas líquidas das unidades imobiliárias envolvidas na transação ou uma rentabilidade mínima mensal garantida de IPCA + 1% a.a., entre os dois, o maior; com vencimento final em 22 de julho de 2021. Em 19 de julho de 2021 a Companhia efetuou o resgate integral do FBV FII, com o aporte de R\$125.312, integralmente restituído aos cotistas do Fundo.

## 14. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias (d)	2.999	2.013	160.704	107.514
Impostos e contribuições diferidos (Nota 16)	-	-	24.990	19.311
Arrendamentos (Nota 23) (b)	-	-	237.035	115.624
Contas a pagar por aquisição de terreno (a) (Nota 23)	-	-	-	157.962
Provisão para passivo a descoberto em controlada (f)	21.842	8.199	-	-
Provisão de custo de obra a incorrer (e)	-	-	18.644	-
Outras contas a pagar	7.296	-	45.120	12.669
<b>Total de Débitos diversos</b>	<b>32.137</b>	<b>10.212</b>	<b>486.493</b>	<b>413.080</b>
<b>Circulante</b>	<b>10.295</b>	<b>2.013</b>	<b>190.425</b>	<b>139.038</b>
<b>Não circulante</b>	<b>21.842</b>	<b>8.199</b>	<b>296.070</b>	<b>274.042</b>
Adiantamento de clientes (c)	-	-	208.327	206.757
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>208.327</b>	<b>306.342</b>
<b>Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176.864</b>	<b>274.879</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.463</b>	<b>31.463</b>

- (a) Corresponde ao terreno adquirido em julho de 2020 e liquidado em agosto de 2021 pelo valor de R\$ 154.000 (Nota 6).
- (b) O aumento corresponde ao contrato da Usina SP (Nota 8) e aos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).
- (c) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária.
- (d) O aumento do saldo corresponde ao crescimento das operações da Companhia e consequente aumento do número de colaboradores.
- (e) Corresponde a custos com obra a incorrer de estâncias vendidas do empreendimento BV Estates.

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

(f) Corresponde, substancialmente, as investidas Restaurante Gero Rio S.A. e Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.

## 15. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Créditos com controladas	262.010	362.643	-	-
Débitos com controladas	(631.833)	(1.148.813)	-	-
<b>Créditos e débitos líquidos com controladas</b>	<b>(369.823)</b>	<b>(786.170)</b>	-	-
<b>Dividendos a receber de controladas</b>	<b>12.764</b>	<b>12.765</b>	-	-
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas	-	-	25.606	17.309
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas	-	-	(8.775)	(6.468)
<b>Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.831</b>	<b>10.841</b>
<b>Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas</b>	<b>(357.058)</b>	<b>(773.405)</b>	<b>16.831</b>	<b>10.841</b>
<b>Total de créditos com partes relacionadas (Nota 23)</b>	<b>274.775</b>	<b>375.409</b>	<b>25.606</b>	<b>17.309</b>
Circulante	12.764	61.078	-	-
Não circulante	262.010	314.330	25.606	17.309
<b>Total de débitos com partes relacionadas (Nota 23)</b>	<b>631.833</b>	<b>1.148.813</b>	<b>8.775</b>	<b>6.468</b>
Circulante	631.833	1.148.813	7.242	3.024
Não circulante	-	-	1.533	3.444

(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.

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

Ativo	Controladora	
	12-2021	12-2020
<b>Crédito com partes relacionadas</b>		
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	76.797	62.167
JHSF Incorporações Ltda.	38.301	-
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	38.505	23.928
JHSF Engenharia S.A.	32.217	-
Polônia Incorporações Ltda.	-	196.319
JHSF Malls S.A. (a)	-	48.314
Outros (b)	76.190	31.915
<b>Total</b>	<b>262.010</b>	<b>362.643</b>
<b>Passivo</b>		
JHSF Malls S.A. (a)	335.087	499.465
Canárias Administradora de Bens Ltda.	127.960	323.214
Polônia Incorporações Ltda.	97.513	-
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.710	129.522
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.620	102.931
JHSF Engenharia Ltda.	-	31.529
Outros (b)	34.943	62.152
<b>Total</b>	<b>631.833</b>	<b>1.148.813</b>

(a) Saldo correspondente a conta corrente entre a Controladora e a JHSF Malls S.A., os recursos transferidos correspondem substancialmente as liberações de debêntures mencionadas na Nota 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.



## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

### Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui o montante de R\$75.248 (R\$39.921, em 2020) 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:

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação (R\$)	Saldo devedor em 31.12.2021 (R\$)	Detalhes da Operação
18/11/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	12.000	13.398	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.
22/12/2020	JHSF Incorporações Ltda.	Thiago Alonso de Oliveira	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	10.744	6.558	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado pelo INCC + 4% até a entrega da unidade, após a entrega atualizado pelo IPCA + 4%, com vencimento da última parcela em junho de 2027.
27/12/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.368	4.963	Venda de unidade imobiliária localizada no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por taxa de juros fixa de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em junho de 2027.
30/12/2019	Canárias Administradora de bens Ltda.	Wilmar Silva Rodriguez	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	2.315	2.197	Venda de unidade imobiliária localizada no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC + 4% até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 4%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2024.
14/12/2018	Milano Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	5.600,00	-	Venda de unidade imobiliária localizada no município de São Paulo. O saldo é fixo e irrevogável, vencendo a última parcela em junho de 2021.
29/04/2019	Milano Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.800	3.492	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	3.147	Venda de Unidade Imobiliária, saldo atualizado pelo INCC até a entrega da unidade, após a entrega atualizado pelo IGP-M, com vencimento da última parcela em maio de 2021.
20/12/2021	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Harley Bruce	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	2.548	2.548	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
31/03/2021	Canárias Administradora de bens Ltda.	Rogério Lacerda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.350	2.429	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz
15/06/2021	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	JHSF Part. Ltda.	Empresa do Acionista Controlador	Hangaragem	1.332	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	1.342	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz
10/01/2021	JHSF Incorporações Ltda.	José Castro de Araujo Rudge	Membro do Conselho de Administração	Venda de unidade imobiliária.	11.074	2.296	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 janeiro de 2024.
30/06/2021	Polônia Incorporações Ltda.	Ana Fava Auriemo de Souza Meirelles	Administradora de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.520	-	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos S.A.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	15.713	14.574	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda.	José Auriemo Neto	Acionista Controlador	Venda de unidade imobiliária.	17.817	16.035	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz
04/06/2021	JHSF Empreendimento os Village 08 Ltda.	José Auriemo Neto	Acionista Controlador	Locação de unidade imobiliária.	729	-	Contrato de locação de casa no empreendimento Fazenda Boa Vista localizado no município de Porto Feliz. Pagamento mensal do aluguel que será atualizado anualmente pelo IGP-M com prazo de vigência de 30 meses.
<b>Total</b>					<b>116.709</b>	<b>74.311</b>	

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui o montante de R\$23.825 (R\$ 16.464 em 31 de dezembro de 2020) 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.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

### Dividendos a pagar

	<b>Dividendos</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>35.500</b>
Dividendos complementares (DMPL)	98.413
Dividendos pagos no período (caixa) (DFC)	(115.524)
Compensados com o saldo devedor do acionista controlador	(17.889)
Dividendo mínimo obrigatório	144.361
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>144.361</b>
Dividendos mínimo obrigatório do exercício de 2020 pago (caixa) (DFC)	(144.361)
Pagamento de dividendos intermediários do exercício de 2021	(125.000)
Dividendos mínimos obrigatórios	233.992
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>108.992</b>

Em 09 de abril de 2020, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi aprovado a distribuição de dividendos complementares no valor R\$52.413. Em 13 de agosto de 2020, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o pagamento de dividendos aos Acionistas no montante de R\$36.111 em caixa e compensação de R\$17.889 com o acionista controlador. Em 02 de outubro de 2020, foi aprovado a distribuição complementar no valor de R\$46.000.

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>12-2021</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>
<b>12-2020</b>					
Número de membros	3	7	3	3	16
Salário / prolabore / remuneração	3.973	2.016	326	420	6.735
Bonificação	6.467	8.057	-	-	14.524
Benefícios diretos e indiretos	197	91	-	-	288
<b>Remuneração total</b>	<b>10.637</b>	<b>10.164</b>	<b>326</b>	<b>420</b>	<b>21.547</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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 Bases tributárias	12-2021			12-2020		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal	-	(83.282)	(83.282)	-	(73.918)	(73.918)
Prejuízo fiscal	-	32.156	32.156	-	32.156	32.156
Valor justo PPI's	-	(650.163)	(650.163)	-	(684.318)	(684.318)
Outros impostos	956	(27.835)	(26.878)	627	(23.120)	(22.493)
<b>Total</b>	<b>956</b>	<b>(729.123)</b>	<b>(728.167)</b>	<b>627</b>	<b>(749.201)</b>	<b>(748.574)</b>
Circulante	-	(24.990)	(24.990)	-	(16.110)	(16.110)
Não circulante	956	(704.133)	(703.177)	627	(733.091)	(732.464)

Em 31 de dezembro de 2021, o prejuízo fiscal na Controladora é de R\$742.997 (R\$708.332 em 2020), no consolidado é de R\$1.227.009 (R\$1.209.459 em 2020). 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:

	2021	2020
2021	-	5.281
2022	463	2.252
2023	5.914	1.219
2024	2.580	1.424
2025	1.618	1.520
2026	1.731	1.594
2027 em diante	19.851	18.866
	<b>32.156</b>	<b>32.156</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	957.139	719.174	995.762	751.064
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(325.427)	(244.519)	(338.559)	(255.362)
<b>Ajustes para apuração de alíquota efetiva</b>				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(15.925)	(20.119)	322.874	142.798
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	387.677	189.173	1.142	354
Reversão de imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	-
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>46.325</b>	<b>(75.465)</b>	<b>(14.543)</b>	<b>(112.210)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(47.818)	(27.887)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	46.325	(75.465)	33.275	(84.323)
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>46.325</b>	<b>(75.465)</b>	<b>(14.543)</b>	<b>(112.210)</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").

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 17. Provisão para demandas judiciais

As provisões para demandas judiciais foram constituídas conforme descrito na nota 3.16. e possuem expectativa de liquidação superior a um ano, são classificados no passivo não circulante.

<b>Provável</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>			
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	-	-	2.138	75	1.839	4.052
Provisão (reversão) em 2020 (Nota 21)	7.000	7.000	7.079	-	75	7.154
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>	<b>9.217</b>	<b>75</b>	<b>1.914</b>	<b>11.206</b>
Provisão (reversão) em 2021 (Nota 21)	-	-	7.615	2	1.860	9.477
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>	<b>16.832</b>	<b>77</b>	<b>3.774</b>	<b>20.683</b>

<b>Possível</b>	<b>Consolidado</b>			
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	19.628	22.848	166.149	208.623
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>24.457</b>	<b>23.752</b>	<b>194.407</b>	<b>242.614</b>

### 18. Patrimônio líquido

#### Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$1.865.950 (R\$1.860.183 em 31 de dezembro de 2020), representado por 686.224.353 ações (684.810.641 ações em 31 de dezembro de 2020) ordinárias nominativas.

A seguir demonstramos as emissões dos exercícios de 2021 e 2020:

<b>Data da RCA (*)</b>	<b>Aumento de Capital</b>	<b>Quantidade de ações ordinárias emitidas</b>	<b>Objeto</b>
04/01/2021	R\$ 5.767	1.413.712	Atender ao exercício de opções do Plano de Opção de Compra de Ações
05/11/2020	R\$ 10.133	2.080.000	Atender ao exercício de opções do Plano de Opção de Compra de Ações
13/08/2020	R\$ 7.148	3.288.812	Atender ao exercício de opções do Plano de Opção de Compra de Ações
15/07/2020	R\$ 399.750	41.000.000	Oferta pública Primária de ações (a)
13/02/2020	R\$ 7.013	3.181.848	Atender ao exercício de opções do Plano de Opção de Compra de Ações

(\*) Reunião do Conselho de Administração

(a) Nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta Restrita"). Os custos com emissão de ações totalizaram R\$26.379.

#### Capital autorizado

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 de ações ordinárias.

#### Ações em tesouraria

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

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui o total de 4.921.188 (Nota 24) ações em tesouraria adquiridas no 3º trimestre de 2021 pelo preço médio unitário de R\$ 6,48 (seis reais e quarenta e oito centavos) totalizando o montante de R\$ 36.626.

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.

### 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>2021</u>	<u>2020</u>
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.066.520	1.032.440
Variação do valor justo	26.244	195.596
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(8.923)	(66.503)
<b>(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício</b>	<u><b>17.321</b></u>	<u><b>129.093</b></u>
(-) Realização do valor justo	-	(95.013)
<b>Reserva de lucros a realizar</b>	<u><b>1.083.841</b></u>	<u><b>1.066.520</b></u>

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

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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

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

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro do exercício	1.003.464	643.709
Constituição da reserva legal	(50.173)	(32.185)
<b>(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal</b>	<b><u>953.291</u></b>	<b><u>611.524</u></b>
Parcela do Lucro não realizado no exercício	(17.321)	(129.093)
Realização do valor justo líquido na venda de ativos	-	95.013
<b>Movimentação da Reserva de lucro a realizar</b>	<b><u>(17.321)</u></b>	<b><u>(34.080)</u></b>
Resultado do exercício após a constituição das reservas	<u>935.970</u>	<u>577.443</u>
<b>Dividendos mínimos obrigatórios</b>	<b><u>233.992</u></b>	<b><u>144.361</u></b>
<b>Lucro líquido do exercício à disposição da assembleia</b>	<b><u><u>701.978</u></u></b>	<b><u><u>433.082</u></u></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 2022, investimentos e aplicações de capital no valor de R\$ 796.175 para atender ao projeto de crescimento dos negócios, conforme detalhamento a seguir:

<b>Destinação dos recursos</b>	<b><u>2022</u></b>
Renda recorrente	524.173
Negócios imobiliários	79.919
Aeroporto	65.406
Fasano	33.524
Holding	4.943
<b>Total</b>	<b><u><u>707.964</u></u></b>

Como fontes de recursos e aplicações de capital, fixo ou circulante, para atender referido projeto de investimento apresenta-se o seguinte:

<b>Fonte dos recursos</b>	<b><u>2022</u></b>
Retenção de lucro líquido de 2021	701.978
Recursos próprios e de terceiros	5.986
<b>Total</b>	<b><u><u>707.964</u></u></b>

Desta forma, propõe-se a retenção de parcela do lucro líquido do exercício de 2021 no montante de R\$ 701.978.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 19. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	12-2021	12-2020
Receita com venda de imóveis (a)	1.559.931	910.860
Receita com shoppings centers e locações comerciais	303.419	183.898
Receita com hotéis e restaurantes	259.711	135.415
Receita com operações aeroportuárias	43.148	22.277
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>2.166.209</b>	<b>1.252.450</b>
(-) Impostos sobre a receita	(154.136)	(79.724)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(4.632)	(2.176)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>2.007.441</b>	<b>1.170.550</b>

- (a) O aumento da receita com venda de imóveis corresponde às vendas do Complexo Boa Vista, com destaque ao lançamento do Boa Vista Estates que gerou uma receita de R\$546.268 e Boa Vista Village que gerou uma receita de R\$358.315. Adicionalmente, a Companhia reconheceu a venda do terreno Villa XP no montante de R\$ 98.544 (Vide informações sobre a transação na Nota 1.5.).

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Despesas por função</b>				
Custos	-	-	(613.475)	(360.121)
Despesas gerais, administrativas e comerciais	(25.427)	(24.454)	(258.724)	(168.255)
	<b>(25.427)</b>	<b>(24.454)</b>	<b>(872.200)</b>	<b>(528.376)</b>
<b>Despesas por natureza</b>				
Pessoal (b)	(35.539)	(36.192)	(186.382)	(134.172)
Serviços de terceiros	(6.184)	(3.249)	(41.454)	(29.763)
Depreciações e amortizações (Notas 8 e 10)	(3.855)	(4.502)	(23.235)	(19.784)
Depreciações direito de uso (Nota 8)	-	-	(14.433)	(2.214)
Consultoria	(3.361)	(2.215)	(26.067)	(19.590)
Ocupação	(1.540)	(1.868)	(42.320)	(29.720)
Promoções e eventos	(2.820)	(1.406)	(27.929)	(13.474)
Custo das unidades vendidas (c)	-	-	(325.370)	(177.738)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(120.229)	(44.576)
Custo dos serviços prestados	-	-	(12.804)	(23.022)
Custo de hospedagem	-	-	(12.635)	(9.042)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(12.224)	(6.831)
Outros custos e despesas	(1.105)	(1.174)	(27.120)	(18.450)
	<b>(54.403)</b>	<b>(50.606)</b>	<b>(876.140)</b>	<b>(528.376)</b>
Serviços compartilhados (a)	28.976	26.152	-	-
	<b>(25.427)</b>	<b>(24.454)</b>	<b>(876.140)</b>	<b>(528.376)</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 Catarina, Shops Cidade Jardim e lançamento de novos produtos imobiliários.
- (c) O aumento dos custos das unidades vendidas estão relacionados ao lançamentos de novos produtos e crescimento das vendas. (Vide Nota 18).

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	1.260	1.260	(3.863)	(1.318)
Plano de outorga de ações (Nota 28)	(2.028)	(3.757)	(2.028)	(3.757)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 17)	-	(7.000)	(9.490)	(7.154)
Baixa de Imobilizado (a)	-	-	(12.491)	-
Impairment de aeronaves (Nota 8)	-	-	2.717	(502)
Depreciações e amortizações (Notas 8 e 10)	-	-	(24.222)	(3.856)
	(4.894)	195	(1.958)	(6.054)
	<b>(5.662)</b>	<b>(9.302)</b>	<b>(51.335)</b>	<b>(22.641)</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).

### 22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização Monetária	4.003	6.582	2.683	4.047
Variação cambial ativa líquida	22.065	6.862	18.617	2.091
Juros de carteira de clientes (c)	-	-	68.429	31.957
Ajuste de debt modification	-	-	1.196	21.548
Outras receitas financeiras	-	2.827	2.071	2.827
Variação de carteira de investimento	-	-	54.327	13.307
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	8.537	-	-
	<b>26.068</b>	<b>24.808</b>	<b>147.323</b>	<b>75.777</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(34.674)	(16.015)	(161.760)	(79.091)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.329)	(8.330)	(3.909)	(10.189)
Remuneração sobre fundos de investimento (a)	-	-	(44.977)	(11.359)
Descontos concedidos	(9)	(6.215)	(1.923)	(9.720)
Encargos financeiros sobre leasing (b)	-	-	(22.069)	(6.215)
Outras despesas financeiras	(4.805)	(19.665)	(30.434)	(24.310)
	<b>(41.817)</b>	<b>(50.225)</b>	<b>(265.072)</b>	<b>(140.884)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(15.749)</b>	<b>(25.417)</b>	<b>(117.749)</b>	<b>(65.107)</b>

(a) A Companhia realizou o pagamento de R\$ 45.102 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.

(c) O aumento do juros de carteira de cliente é justificado pelo aumento das vendas e do contas a receber (Vide Notas 5 e 19) além do aumento dos indexadores contratuais relacionados à carteira de recebimento.



## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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			Valor justo no resultado	Controladora	
	31 de dezembro de 2021				31 de dezembro de 2020	
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total		Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras (Nota 4)	193.399	-	193.399	268.655	-	268.655
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	440.555	-	440.555	550.505	-	550.505
Contas a receber (Nota 5)	-	2.818	2.818	-	431	431
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	274.775	274.775	-	362.644	362.644
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>633.954</b>	<b>277.592</b>	<b>911.547</b>	<b>819.160</b>	<b>363.075</b>	<b>1.182.235</b>
<b>Passivos</b>						
Fornecedores (Nota 14)	-	1.161	1.161	-	5.862	5.862
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	-	309.626	309.626	-	358.500	358.500
Debêntures (Nota 12.2)	-	434.881	434.881	-	380.738	380.738
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	-	631.833	631.833	-	1.148.813	1.148.813
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 13)	-	95.048	95.048	-	-	-
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>1.472.549</b>	<b>1.472.549</b>	<b>-</b>	<b>1.893.914</b>	<b>1.893.914</b>
	Consolidado			Valor justo no resultado	Consolidado	
	31 de dezembro de 2021				31 de dezembro de 2020	
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total		Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras (Nota 4)	358.606	-	358.606	425.535	-	425.535
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	455.751	-	455.751	561.109	-	561.109
Contas a receber (Nota 5)	-	1.059.789	1.059.789	-	668.223	668.223
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	25.606	25.606	-	17.309	17.309
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>814.358</b>	<b>1.085.395</b>	<b>1.899.751</b>	<b>986.644</b>	<b>685.532</b>	<b>1.672.176</b>
<b>Passivos</b>						
Fornecedores (Nota 14)	-	90.628	90.628	-	99.585	99.585
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	-	597.334	597.334	-	577.861	577.861
Debêntures (Nota 12.2)	-	1.379.967	1.379.967	-	1.015.216	1.015.216
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	-	-	125.312	125.312
Cessão de Usufruto (Nota 13)	-	165.002	165.002	-	148.974	148.974
Arrendamentos (Nota 14)	-	237.035	237.035	-	118.823	118.823
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	-	12.740	12.740	-	6.468	6.468
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 14)	-	-	-	-	157.962	157.962
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 13)	-	95.048	95.048	-	-	-
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>2.577.754</b>	<b>2.577.754</b>	<b>-</b>	<b>2.250.201</b>	<b>2.250.201</b>

#### 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.

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se do valor contábil, conforme demonstrado:

Ativos	Saldo contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor
			justo
Propriedades para investimento (Nota 9)	3.637.532	3.637.532	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	358.606	358.606	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	442.809	442.809	2
Títulos e valores mobiliários - ações (Nota 4)	12.941	12.941	1
<b>Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado</b>			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	1.059.789	1.001.221	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	25.606	25.620	3
<b>Passivos</b>			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 12.1)	597.334	561.261	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 12.2)	1.379.658	1.122.991	2
Cessão de Usufruto (Nota 13)	165.001	150.998	3
Arrendamentos (Nota 14)	237.035	201.889	3
Fornecedores (Nota 14)	90.628	90.051	3
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 13)	95.048	91.548	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	12.740	10.914	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.

## Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do 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	dez/21 US\$	dez/21 R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				Cenários de queda			
							25%	Resultado	50%	Resultado	-25%	Resultado	-50%	Resultado
							Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	8,63%	98,5%	-	256.057	278.151	22.094	10,79%
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,57	Dólar	18.411	102.549	102.549	-	6,96	25.637	8,35	51.274	4,18	(25.637)	2,78	(51.274)
Títulos e valores mobiliários em US\$	5,57	Dólar	2.952	16.442	16.442	-	6,96	4.111	8,35	8.221	4,18	(4.111)	2,78	(8.221)
Contas a receber - Aluguéis em R\$	15,24%	INCC	-	821.973	947.270	125.297	19,05%	156.621	22,87%	187.946	11,43%	93.973	7,62%	62.649
Contas a receber - Aluguéis em R\$	17,78%	IGP-M	-	284.302	334.859	50.558	22,23%	63.197	26,67%	75.837	13,34%	37.918	8,89%	25.279
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	8,76%	CDI	-	(337.111)	(366.642)	(29.531)	10,95%	(36.914)	13,14%	(44.296)	6,57%	(22.148)	4,38%	(14.765)
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	10,06%	IPCA	-	(102.196)	(112.478)	(10.282)	12,58%	(12.852)	15,09%	(15.423)	7,55%	(7.711)	5,03%	(5.141)
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	5,32%	TJLP	-	(164.181)	(172.915)	(8.734)	6,65%	(10.918)	7,98%	(13.102)	3,99%	(6.551)	2,66%	(4.367)
Debêntures (Nota 12.2)	8,76%	CDI	-	(910.443)	(990.198)	(79.755)	10,95%	(99.694)	13,14%	(119.632)	6,57%	(59.816)	4,38%	(39.877)
Debêntures (Nota 12.2)	10,06%	IPCA	-	(495.393)	(545.234)	(49.841)	12,58%	(62.302)	15,09%	(74.762)	7,55%	(37.381)	5,03%	(24.921)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	10,06%	IPCA	-	(165.002)	(181.603)	(16.601)	12,58%	(20.751)	15,09%	(24.901)	7,55%	(12.451)	5,03%	(8.300)
						<b>3.205</b>		<b>33.338</b>		<b>64.253</b>		<b>(27.593)</b>		<b>(58.059)</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.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Saldo Contábil	Fluxo de caixa não descontado				2026 em diante	Total
		2022	2023	2024	2025		
Empréstimos e financiamentos bruto (Nota 12.1)	603.488	(206.403)	(155.900)	(52.697)	(96.559)	(91.929)	(603.488)
Debêntures bruto (Nota 12.2)	1.405.836	(54.075)	(185.792)	(192.078)	(227.172)	(746.719)	(1.405.836)
Cessão de Usufruto (Nota 13)	165.002	(10.946)	(11.391)	(11.758)	(12.038)	(118.867)	(165.002)
Fornecedores	90.628	(90.628)	-	-	-	-	(90.628)
Arrendamentos (Nota 13)	237.035	(237.035)	-	-	-	-	(237.035)
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 13)	95.048	-	-	(14.239)	(14.239)	(66.570)	(95.048)
<b>Fluxo de caixa líquido</b>	<b>2.597.037</b>	<b>(599.087)</b>	<b>(353.083)</b>	<b>(270.772)</b>	<b>(350.008)</b>	<b>(1.024.085)</b>	<b>(2.597.037)</b>

## 24. Resultado básico e diluído por ação

	Ações emitidas	Ações em tesouraria	Ações totais com os acionistas
Saldo em 31 de dezembro de 2020	684.810.641	(2.800.000)	687.610.641
Emissão / cancelamento (Nota 18)	1.413.712	2.800.000	(1.386.288)
Recuperação de ações (Nota 18)	-	(4.921.188)	(4.921.188)
<b>Saldo em 31 de setembro de 2021</b>	<b>686.224.353</b>	<b>(4.921.188)</b>	<b>681.303.165</b>

	Controladora		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Lucro do exercício	1.003.464	643.709	1.003.464	638.854
Média ponderada de ações (a)	688.555.819	661.174.719	688.555.819	661.174.719
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	3.890.992	7.086.769	3.890.992	7.086.769
Média ponderada das ações diluidoras	692.446.811	668.261.488	692.446.811	668.261.488
<b>Lucro (prejuízo) básico por ação</b>	<b>1,4573</b>	<b>0,9736</b>	<b>1,4573</b>	<b>0,9662</b>
<b>Lucro (prejuízo) diluído por ação</b>	<b>1,4492</b>	<b>0,9633</b>	<b>1,4492</b>	<b>0,9560</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 questão 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. Adicionalmente, alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

Ano	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
2021	-	48.002	-	19.017
2022	51.143	44.062	28.611	18.533
2023	50.751	41.293	23.006	13.236
2024	49.073	38.144	22.999	13.772
2025	49.991	30.879	21.991	13.665
A partir de 2026	28.001	9.321	201.889	49.737
	<b>228.959</b>	<b>211.701</b>	<b>298.496</b>	<b>127.960</b>

# JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Ativo circulante	916.667	663.059	63.412	26.427	462.844	356.454	100.640	78.068	498.197	735.582	2.041.760	1.859.590
Ativo não circulante	1.998.629	1.143.425	792.563	722.149	2.893.150	2.865.118	234.832	234.856	355.552	461.090	6.274.726	5.426.638
<b>Ativo do segmento</b>	<b>2.915.296</b>	<b>1.806.484</b>	<b>855.975</b>	<b>748.575</b>	<b>3.355.994</b>	<b>3.221.572</b>	<b>335.472</b>	<b>312.924</b>	<b>853.749</b>	<b>1.196.672</b>	<b>8.316.486</b>	<b>7.286.227</b>
Passivo circulante	282.619	324.378	57.011	64.250	236.177	226.412	77.883	96.633	181.352	366.480	835.042	1.078.153
Passivo não circulante	484.289	192.947	147.408	122.704	1.509.976	1.424.151	226.557	161.700	558.072	475.709	2.926.302	2.377.211
<b>Passivo do segmento</b>	<b>766.908</b>	<b>517.325</b>	<b>204.419</b>	<b>186.954</b>	<b>1.746.153</b>	<b>1.650.563</b>	<b>304.440</b>	<b>258.333</b>	<b>739.424</b>	<b>842.189</b>	<b>3.761.344</b>	<b>3.455.364</b>

### Resultado:

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Receita operacional bruta	1.559.931	911.624	43.148	22.277	303.419	183.898	259.711	135.415	-	-	2.166.209	1.253.214
Deduções da receita bruta	(66.837)	(34.765)	(3.713)	(2.204)	(56.656)	(29.372)	(31.562)	(16.323)	-	-	(158.768)	(82.664)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.493.094</b>	<b>876.859</b>	<b>39.435</b>	<b>20.073</b>	<b>246.763</b>	<b>154.526</b>	<b>228.149</b>	<b>119.092</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.007.441</b>	<b>1.170.550</b>
Custos operacionais	(332.412)	(173.333)	(30.626)	(15.227)	(90.364)	(50.306)	(160.073)	(121.255)	-	-	(613.475)	(360.121)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>1.160.682</b>	<b>703.526</b>	<b>8.809</b>	<b>4.846</b>	<b>156.399</b>	<b>104.220</b>	<b>68.076</b>	<b>(2.163)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.393.966</b>	<b>810.429</b>
Receitas e (despesas) operacionais	135.549	(46.954)	13.486	(12.793)	(318.559)	163.227	(50.899)	(25.700)	(60.032)	(72.038)	(280.455)	5.742
Despesas gerais e administrativas	(30.925)	(21.936)	(8.466)	(4.299)	(87.253)	(51.981)	(40.009)	(23.479)	(41.800)	(40.697)	(208.453)	(142.392)
Despesas comerciais	(31.597)	(13.380)	(294)	(1.126)	(14.282)	(9.946)	5	(25)	(4.103)	(1.386)	(50.271)	(25.863)
Outras receitas e (despesas) operacionais	2.814	(12.821)	(17.158)	(7.368)	(10.891)	(6.078)	(11.971)	(2.383)	(14.129)	6.009	(51.335)	(22.641)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	195.257,00	1.183	39.404,00	-	(208.417)	230.377	-	-	-	(35.964)	26.244	195.596
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	2.284	855	1.076	187	-	-	3.360	1.042
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>1.296.231</b>	<b>656.572</b>	<b>22.295</b>	<b>(7.947)</b>	<b>(162.160)</b>	<b>267.447</b>	<b>17.177</b>	<b>(27.863)</b>	<b>(60.032)</b>	<b>(72.038)</b>	<b>1.113.511</b>	<b>816.171</b>
Resultado financeiro, líquido	(4.588)	5.717	(31.267)	(16.500)	(61.644)	(47.761)	(21.216)	(10.747)	966	4.184	(117.749)	(65.107)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>1.291.643</b>	<b>662.289</b>	<b>(8.972)</b>	<b>(24.447)</b>	<b>(223.804)</b>	<b>219.686</b>	<b>(4.039)</b>	<b>(38.610)</b>	<b>(59.066)</b>	<b>(67.854)</b>	<b>995.762</b>	<b>751.064</b>
Imposto de renda e contribuição social	(63.013)	(25.552)	(5.714)	(1.169)	55.143	(85.231)	(958)	(258)	(1)	-	(14.543)	(112.210)
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>1.228.630</b>	<b>636.737</b>	<b>(14.686)</b>	<b>(25.616)</b>	<b>(168.661)</b>	<b>134.455</b>	<b>(4.997)</b>	<b>(38.868)</b>	<b>(59.067)</b>	<b>(67.854)</b>	<b>981.219</b>	<b>638.854</b>

	Holding		Aeroporto		Renda Recorrente		Hotéis e Restaurantes		Incorporações		Consolidado	
	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020	12-2021	12-2020
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais	266.836	(230.519)	46.812	212.357	62.686	100.147	(10.331)	36.773	21.341	212.357	387.344	173.330
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	(20.018)	(235.675)	(44.798)	(148.652)	(32.334)	(50.959)	(19.246)	-	(183.355)	(148.652)	(299.751)	(544.436)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(326.689)	573.638	-	(39.636)	-	(6.939)	55.113	33.130	131.582	(39.636)	-	504.931
<b>Aumento do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(79.872)</b>	<b>107.445</b>	<b>(4.001)</b>	<b>24.069</b>	<b>30.353</b>	<b>42.249</b>	<b>25.536</b>	<b>16.549</b>	<b>(30.432)</b>	<b>24.069</b>	<b>(58.417)</b>	<b>193.825</b>
No início do exercício	282.243	174.798	4428	29.763	121.672	79.423	17.985	1.436	53.832	29.763	480.160	286.335
No fim do exercício	202.371	282.243	427	53.832	152.025	121.672	43.521	17.985	23.400	53.832	421.743	480.160
<b>Aumento do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(79.872)</b>	<b>107.445</b>	<b>(4.001)</b>	<b>24.069</b>	<b>30.353</b>	<b>42.249</b>	<b>25.536</b>	<b>16.549</b>	<b>(30.432)</b>	<b>24.069</b>	<b>(58.417)</b>	<b>193.825</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 27. Seguros

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

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	675.859
Responsabilidade Civil Geral	149.500
Riscos Nomeados	2.175.124
Garantia	52.587
D&O	101.500
Aeronáutico	1.765.932
<b>Total em R\$ (Mil)</b>	<b>4.920.502</b>

Aeronáutico	162.898
<b>Total em USD (Mil)</b>	<b>162.898</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 2021, 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 Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	18ª Outorga	19ª 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 31.12.2021	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.12.2021	6,34	6,34	6,34	6,34	6,34	6,34	6,34	6,34	6,34	
Apropriação da despesa (Nota 21)	-	-	-	76	38	385	726	214	589	2.028
<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>

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

	12-2021	Movimentação	12-2020
Outorgadas	22.684.109	1.085.728	21.598.381
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(15.903.165)	(2.292.524)	(13.610.641)
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>4.660.961</b>	<b>(1.206.796)</b>	<b>5.867.757</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

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.

As movimentações com a emissão de ações para atendimento ao exercício de opções de compra estão demonstradas a seguir (Vide Nota 18):

<u>Data de aprovação - RCA</u>	<u>Quantidade de ações ordinárias</u>	<u>Valor total</u>
04/01/2021	1.413.712	5.767
05/11/2020	2.080.000	10.133
13/08/2020	3.288.812	7.148
13/02/2020	3.181.848	7.013
<b>9.964.372</b>	<b>30.061</b>	

### 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:

	<u>12-2021</u>	<u>12-2020</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	362.241	440.270
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	(207.700)	(305.745)
Receita contratada de imóveis vendidos	981.168	642.637
Receita de imóveis vendidos apropriada	618.926	202.367
Receita de imóveis vendidos a apropriar (c)	362.241	440.270
Custo incorrido das unidades vendidas	316.500	105.218
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	207.700	305.745
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	524.200	410.964
Custo incorrido das unidades em estoque	109.609	178.551
Custo orçado das unidades estoque a incorrer	443.979	316.192
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	553.588	494.743

- (a) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.
- (b) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).
- (c) A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2021.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

### **30. Evento subsequente**

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.

Os recursos obtidos com as Debêntures serão utilizados para o alongamento do passivo financeiro da Companhia, que, juntamente com medidas tomadas ao longo do 4T21, concluem o processo de captações relativos ao alongamento das obrigações financeiras vencidas em 2022.



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

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

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

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**JHSF Participações S.A.**  
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 2021 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 2021, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

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

### 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 2021, o montante de R\$1.559.931 mil, referente à receita líquida de imóveis vendidos. 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 à 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 respectivamente nas margens, 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 administração 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 administração. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajustes de auditoria, sendo que estes ajustes não foram registrados pela administração 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 administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, 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 2021, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$3.637.532 mil, representando 43% 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 2021.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria, o qual não foi registrado pela administração 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 administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na Nota 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras 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 2021, o saldo do ativo imobilizado referente ao São Paulo Catarina Aeroporto Executivo (“Aeroporto Catarina”) era de R\$695.058 mil, representando 8% 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 Administração 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 Administração da Companhia e pelos avaliadores externos, além da análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos. Comparamos a assertividade de projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia e analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas.

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável calculado pela administração da Companhia, baseado no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do Aeroporto Catarina em 31 de dezembro de 2021 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 Administração, consideramos que os critérios e premissas aplicadas para esse ativo imobilizado pela Administração, 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 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras 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 administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras 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 administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Building a better  
working world

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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



Building a better  
working world

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 período 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, 24 de fevereiro de 2022.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Próspero Neto', is written over the printed name.

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 2021. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S datado de 24 de fevereiro de 2022, 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 2021, bem como a proposta de distribuição de dividendos nos seguintes valores: (i) R\$50.173 mil, representando 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado para reserva legal; (ii) R\$17.321 mil de saldo destinados a lucros a realizar; (iii) R\$233.992 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 e o saldo da reserva lucros a realizar, sendo que R\$125.000 foram declarados e pagos antecipadamente; e (iv) 701.977 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, 24 de fevereiro de 2022.

**Ademir José Scarpin**

**Ariovaldo dos Santos**

**Héctor José Alfonsod**

# 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 IX do artigo 25 da Instrução CVM 480/09, procedeu ao exame das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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, 24 de fevereiro de 2022.

Oswaldo Roberto Nieto

Coordenador

Francisco Montagner Neto

Membro

Norton dos Santos Freire

Membro

## **Declaração dos Diretores sobre 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 2021; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 24 de fevereiro de 2022 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 2021.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração

Thiago Alonso Oliveira - Diretor Presidente e Diretor Financeiro

Wilmar Silva Rodriguez – Diretor Vice-Presidente

João Alves Meira Neto – Diretor jurídico

Karine Monteiro de Oliveira – Diretora de Gente e Gestão

Mara Boaventura Dias - Diretora de Relações com Investidores