Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

Dfs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 7

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 8

Demonstração de Valor Adicionado 9

Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 10

Balanço Patrimonial Passivo 11

Demonstração do Resultado 12

Demonstração do Resultado Abrangente 13

Demonstração do Fluxo de Caixa 14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 16

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 17

Demonstração de Valor Adicionado 18

Relatório da Administração/comentário do Desempenho 19

Notas Explicativas 64

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva 119

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 123

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, Previsto em Regulamentação Específica da Cvm) 124

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras 125

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente 126

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	684.810.641
Preferenciais	0
Total	684.810.641
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.800.000
Preferenciais	0
Total	2.800.000

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	5.876.198	4.356.956
1.01	Ativo Circulante	928.198	523.096
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	269.607	182.396
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	269.607	182.396
1.01.02	Aplicações Financeiras	550.505	224.433
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	550.505	224.433
1.01.03	Contas a Receber	431	723
1.01.03.01	Clientes	431	723
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	107.655	115.544
1.01.08.03	Outros	107.655	115.544
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	46.577	59.906
1.01.08.03.02	Créditos com Partes Relacionadas	61.078	55.638
1.02	Ativo Não Circulante	4.948.000	3.833.860
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	324.351	210.264
1.02.01.04	Contas a Receber	0	62.027
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	314.330	141.639
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	314.330	141.639
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.021	6.598
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	10.021	6.598
1.02.02	Investimentos	4.614.866	3.612.772
1.02.02.01	Participações Societárias	4.210.247	3.466.384
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	4.210.247	3.466.384
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	404.619	146.388
1.02.03	Imobilizado	4.363	5.513
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.363	5.513
1.02.04	Intangível	4.420	5.311
1.02.04.01	Intangíveis	4.420	5.311

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	5.876.198	4.356.956
2.01	Passivo Circulante	1.643.545	978.876
2.01.02	Fornecedores	5.862	625
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.862	625
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	342.496	99.489
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	296.655	99.152
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	296.655	99.152
2.01.04.02	Debêntures	45.841	337
2.01.04.02.01	Debêntures	45.841	337
2.01.05	Outras Obrigações	1.295.187	878.762
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.148.813	826.157
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.148.813	826.157
2.01.05.02	Outros	146.374	52.605
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	144.361	35.500
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	2.013	17.105
2.02	Passivo Não Circulante	483.907	363.951
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	393.243	297.351
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	61.786	177.631
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	61.786	177.631
2.02.01.02	Debêntures	331.457	119.720
2.02.01.02.01	Debêntures	331.457	119.720
2.02.02	Outras Obrigações	8.199	66.600
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	66.311
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	66.311
2.02.02.02	Outros	8.199	289
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	8.199	289
2.02.03	Tributos Diferidos	75.465	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	75.465	0
2.02.04	Provisões	7.000	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.000	0
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.000	0
2.03	Patrimônio Líquido	3.748.746	3.014.129
2.03.01	Capital Social Realizado	1.860.183	1.436.138
2.03.01.01	Capital Social Realizado	1.860.183	1.436.138
2.03.02	Reservas de Capital	-34.924	7.710
2.03.02.04	Opções Outorgadas	40.485	36.728
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-20.012	0
2.03.02.08	(-) Gastos com emissão de ações	-55.397	-29.018
2.03.04	Reservas de Lucros	1.935.432	1.599.399
2.03.04.01	Reserva Legal	1.935.432	1.599.399
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-11.945	-29.118

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	744.591	341.659
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.368	-238
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.087	-11.057
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	212.654	-9.404
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-9.302	-9.404
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	221.956	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	556.392	362.358
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	744.591	341.659
3.06	Resultado Financeiro	-25.417	-19.428
3.06.01	Receitas Financeiras	24.808	18.029
3.06.02	Despesas Financeiras	-50.225	-37.457
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	719.174	322.231
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-75.465	0
3.08.02	Diferido	-75.465	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	643.709	322.231
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	643.709	322.231
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,97358	0,59309
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,96326	0,57865

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	643.709	322.231
4.02	Outros Resultados Abrangentes	17.173	-14.623
4.02.01	Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	14.588	-12.038
4.02.02	Ajuste de conversão de investidas no exterior	2.585	-2.585
4.03	Resultado Abrangente do Período	660.882	307.608

Dfs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-74.866	-44.334
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-43.779	-8.869
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	719.174	322.231
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens ativo imobilizado e intangível	4.502	4.973
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-556.392	-362.358
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	16.015	0
6.01.01.05	Amortizaçao de custos de empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações com parceiros	8.330	35.821
6.01.01.08	Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	-12.299	-10.406
6.01.01.09	Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-221.956	0
6.01.01.10	Demais ajustes	-1.153	870
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-31.087	-35.465
6.01.02.01	Contas a receber	7.480	-352
6.01.02.05	Demais ativos e passivos	-16.915	14.687
6.01.02.06	Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	-21.652	-49.800
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-412.651	102.194
6.02.01	Resgates e (aplicações)	-310.568	-173.950
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimento	-33.432	-122.887
6.02.03	Aquisição de bens do ativo intangível	-2.037	-674
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-205.213	-141.798
6.02.05	Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos	0	104.342
6.02.06	Partes relacionadas, líquidas	138.599	437.161
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	574.728	92.059
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos e debêntures	609.489	324.232
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	-278.391	-688.218
6.03.03	Dividendos pagos	-115.524	-34.612
6.03.04	Integralização de capital	424.045	519.675
6.03.06	Gastos com emissão de ações	-26.379	-29.018
6.03.07	Aquisição de participação de minoritário	-18.500	0
6.03.08	Aquisição de ações em tesouraria	-20.012	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	87.211	149.919
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	182.396	32.477
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	269.607	182.396

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.436.138	7.710	1.599.399	0	-29.118	3.014.129
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.436.138	7.710	1.599.399	0	-29.118	3.014.129
5.04	Transações de Capital com os Sócios	424.045	-42.634	-163.316	-144.361	0	73.734
5.04.01	Aumentos de Capital	424.045	0	0	0	0	424.045
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-26.379	0	0	0	-26.379
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.757	0	0	0	3.757
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-20.012	0	0	0	-20.012
5.04.06	Dividendos	0	0	-98.413	-144.361	0	-242.774
5.04.08	Transações com acionistas	0	0	-64.903	0	0	-64.903
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	643.709	17.174	660.883
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	643.709	0	643.709
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	17.174	17.174
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.585	2.585
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	14.589	14.589
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	499.348	-499.348	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	32.185	-32.185	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	34.080	-34.080	0	0
5.06.04	Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	0	0	433.083	-433.083	0	0
5.07	Saldos Finais	1.860.183	-34.924	1.935.431	0	-11.944	3.748.746

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	916.463	34.116	1.291.754	0	-14.495	2.227.838
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.463	34.116	1.291.754	0	-14.495	2.227.838
5.04	Transações de Capital com os Sócios	519.675	-26.406	-12.999	-1.587	0	478.683
5.04.01	Aumentos de Capital	519.675	0	0	0	0	519.675
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-29.018	0	0	0	-29.018
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.229	0	0	0	2.229
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	383	0	0	0	383
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.587	0	-1.587
5.04.08	Transações com acionistas	0	0	-12.999	0	0	-12.999
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	322.231	-14.623	307.608
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	322.231	0	322.231
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-14.623	-14.623
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-2.585	-2.585
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-12.038	-12.038
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	320.644	-320.644	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.112	-16.112	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	299.772	-299.772	0	0
5.06.04	Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	0	0	4.760	-4.760	0	0
5.07	Saldos Finais	1.436.138	7.710	1.599.399	0	-29.118	3.014.129

Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	223.981	2.834
7.01.02	Outras Receitas	222.721	2.834
7.01.02.01	Outras Receitas	765	2.834
7.01.02.02	Variação de valor justo de propriedades para investimentos	221.956	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	1.260	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-78.982	-76.009
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-78.982	-76.009
7.03	Valor Adicionado Bruto	144.999	-73.175
7.04	Retenções	-4.502	-4.973
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.502	-4.973
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	140.497	-78.148
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	617.722	412.662
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	556.392	362.358
7.06.02	Receitas Financeiras	61.330	50.304
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	758.219	334.514
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	758.219	334.514
7.08.01	Pessoal	19.329	4.207
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.550	1.888
7.08.01.02	Benefícios	1.084	1.702
7.08.01.03	F.G.T.S.	695	617
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	76.625	1.186
7.08.02.01	Federais	76.229	1.072
7.08.02.03	Municipais	396	114
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.556	6.890
7.08.03.01	Juros	17.871	6.129
7.08.03.02	Aluguéis	685	761
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	643.709	322.231
7.08.04.02	Dividendos	144.361	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	499.348	322.231

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	7.282.039	5.837.934
1.01	Ativo Circulante	1.859.590	930.319
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	480.160	286.335
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	480.160	286.335
1.01.02	Aplicações Financeiras	561.109	250.769
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	561.109	250.769
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	561.109	250.769
1.01.03	Contas a Receber	418.490	170.936
1.01.04	Estoques	246.678	153.759
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	246.678	153.759
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	153.153	68.520
1.01.08.03	Outros	153.153	68.520
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	153.153	68.520
1.02	Ativo Não Circulante	5.422.449	4.907.615
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	923.352	685.762
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	6.595
1.02.01.04	Contas a Receber	210.734	117.189
1.02.01.05	Estoques	675.520	466.082
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	675.520	466.082
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	17.309	79.573
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.789	16.323
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	19.789	16.323
1.02.02	Investimentos	3.312.587	3.174.380
1.02.02.01	Participações Societárias	7.108	6.264
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	7.108	6.264
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.305.479	3.168.116
1.02.03	Imobilizado	1.077.871	948.227
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.077.871	948.227
1.02.04	Intangível	108.639	99.246
1.02.04.01	Intangíveis	108.639	99.246

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	7.282.039	5.837.934
2.01	Passivo Circulante	1.078.153	429.941
2.01.02	Fornecedores	99.584	65.871
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	99.584	65.871
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	384.142	179.638
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	338.301	165.815
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	338.301	165.815
2.01.04.02	Debêntures	45.841	13.823
2.01.04.02.01	Debêntures	45.841	13.823
2.01.05	Outras Obrigações	594.427	184.432
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.024	1.124
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.024	1.124
2.01.05.02	Outros	591.403	183.308
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	144.361	35.500
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	139.038	89.973
2.01.05.02.06	Obrigações com parceiros em empreendimentos	132.710	25.682
2.01.05.02.08	Adiantamento de clientes	175.294	32.153
2.02	Passivo Não Circulante	2.377.211	2.351.205
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.183.044	1.026.709
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	238.657	304.746
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	238.657	304.746
2.02.01.02	Debêntures	944.387	721.963
2.02.01.02.01	Debêntures	944.387	721.963
2.02.02	Outras Obrigações	449.870	672.088
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.444	67.211
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.444	67.211
2.02.02.02	Outros	446.426	604.877
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	274.042	99.172
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	31.463	31.463
2.02.02.02.06	Obrigações com parceiros em empreendimentos	140.921	474.242
2.02.03	Tributos Diferidos	733.091	648.356
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	733.091	648.356
2.02.04	Provisões	11.206	4.052
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.206	4.052
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	11.206	4.052
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.826.675	3.056.788
2.03.01	Capital Social Realizado	1.860.183	1.436.138
2.03.02	Reservas de Capital	-34.924	7.710
2.03.02.04	Opções Outorgadas	40.485	36.728
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-20.012	0
2.03.02.08	(-) Gastos com emissão de ações	-55.397	-29.018
2.03.04	Reservas de Lucros	1.935.432	1.599.399
2.03.04.01	Reserva Legal	1.935.432	1.599.399
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-11.945	-29.118
2.03.06.02	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	-11.945	-29.118
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	77.929	42.659

Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.170.550	636.789
3.01.01	Receita com venda de Imóveis	877.552	256.040
3.01.02	Receita com Shoppings centers e locações comerciais	153.833	191.977
3.01.03	Receita com Hotéis e Restaurantes	119.092	188.772
3.01.04	Receita com operações aeroportuárias	20.073	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-360.121	-326.386
3.02.01	Com vendas de Imóveis	-173.333	-121.623
3.02.02	Com shoppings centers e locações comerciais	-50.306	-64.710
3.02.03	Com Hotéis e Restaurantes	-121.255	-140.053
3.02.04	Custos com operações aeroportuárias	-15.227	0
3.03	Resultado Bruto	810.429	310.403
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.742	300.570
3.04.01	Despesas com Vendas	-25.863	-28.349
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-142.392	-114.663
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	172.955	443.942
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-22.641	6.614
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	195.596	437.328
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.042	-360
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	816.171	610.973
3.06	Resultado Financeiro	-65.107	-138.384
3.06.01	Receitas Financeiras	75.777	19.905
3.06.01.01	Receita Financeira	75.777	19.905
3.06.02	Despesas Financeiras	-140.884	-158.289
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-140.884	-158.289
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	751.064	472.589
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-112.210	-145.911
3.08.01	Corrente	-27.887	-10.281
3.08.02	Diferido	-84.323	-135.630
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	638.854	326.678
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	638.854	326.678
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	643.709	322.231
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-4.855	4.447
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,96624	0,60128
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,95599	0,58664

Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	638.854	326.678
4.02	Outros Resultados Abrangentes	17.173	-14.623
4.02.01	Ajustes de Conversão	2.585	-2.585
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos disponíveis para Vendas	14.588	-12.038
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	656.027	312.055
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	660.882	307.608
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-4.855	4.447

Dfs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	173.330	97.797
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	652.960	147.623
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	751.064	472.589
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens ativo imobilizado e intangível	25.523	24.759
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-1.042	360
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	79.090	62.418
6.01.01.05	Amortizaçao de custos de empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações com parceiros	10.915	42.513
6.01.01.08	Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	-5.782	-9.704
6.01.01.09	Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-195.596	-437.328
6.01.01.12	Demais ajustes	-11.212	-7.984
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-479.630	-49.826
6.01.02.01	Contas a receber	-399.293	-27.805
6.01.02.04	Adiantamento de clientes e distratos a pagar	143.141	10.576
6.01.02.05	Imóveis a comercializar	-13.527	57.500
6.01.02.06	Demais ativos e passivos	4.737	14.050
6.01.02.07	Imposto de renda e contribuição social pagos	-27.887	-6.281
6.01.02.08	Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	-47.367	-97.042
6.01.02.09	Juros sobre arrendamentos pagos	-1.010	-824
6.01.02.10	Aquisição de terrenos a desenvolver	-138.424	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-544.436	-357.140
6.02.01	Resgates e (aplicações)	-293.356	-68.732
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimento	-307.507	-314.155
6.02.03	Aquisição de bens do ativo intangível	-8.532	-4.573
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	0	-6.086
6.02.05	Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos	0	128.488
6.02.06	Partes relacionadas, líquidas	64.959	-92.082
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	564.931	503.127
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos e debêntures	673.883	1.017.639
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	-339.193	-1.053.608
6.03.03	Dividendos pagos	-115.524	-34.612
6.03.04	Integralização de capital	424.045	519.675
6.03.05	Recebimento por cessão de usufruto de ativo	0	112.213
6.03.06	Pagamento por cessão de usufruto de ativo	-184	-953
6.03.07	Gastos com emissão de ações	-26.379	-29.018
6.03.09	Pagamento de arrendamentos (principal)	-13.205	-14.980
6.03.10	Aquisição de participação de minoritário	-18.500	-13.229
6.03.11	Aquisição de ações em tesouraria	-20.012	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	193.825	243.784
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	286.335	42.551

Dfs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	480.160	286.335

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.436.138	7.710	1.599.399	0	-29.118	3.014.129	42.659	3.056.788
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.436.138	7.710	1.599.399	0	-29.118	3.014.129	42.659	3.056.788
5.04	Transações de Capital com os Sócios	424.045	-42.634	-163.316	-144.361	0	73.734	40.778	114.512
5.04.01	Aumentos de Capital	424.045	0	0	0	0	424.045	2.872	426.917
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-26.379	0	0	0	-26.379	0	-26.379
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.757	0	0	0	3.757	0	3.757
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-20.012	0	0	0	-20.012	0	-20.012
5.04.06	Dividendos	0	0	-98.413	-144.361	0	-242.774	0	-242.774
5.04.08	Transações com acionistas	0	0	-64.903	0	0	-64.903	37.906	-26.997
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	643.709	17.174	660.883	-5.508	655.375
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	643.709	0	643.709	-4.855	638.854
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	17.174	17.174	-653	16.521
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.585	2.585	0	2.585
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	14.589	14.589	-653	13.936
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	499.348	-499.348	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	32.185	-32.185	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	34.080	-34.080	0	0	0	0
5.06.04	Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	0	0	433.083	-433.083	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.860.183	-34.924	1.935.431	0	-11.944	3.748.746	77.929	3.826.675

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	916.463	34.116	1.291.754	0	-14.495	2.227.838	39.409	2.267.247
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.463	34.116	1.291.754	0	-14.495	2.227.838	39.409	2.267.247
5.04	Transações de Capital com os Sócios	519.675	-26.406	-12.999	-1.587	0	478.683	427	479.110
5.04.01	Aumentos de Capital	519.675	0	0	0	0	519.675	427	520.102
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-29.018	0	0	0	-29.018	0	-29.018
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.229	0	0	0	2.229	0	2.229
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	383	0	0	0	383	0	383
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.587	0	-1.587	0	-1.587
5.04.08	Transações com acionistas	0	0	-12.999	0	0	-12.999	0	-12.999
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	322.231	-14.623	307.608	2.823	310.431
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	322.231	0	322.231	4.447	326.678
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-14.623	-14.623	-1.624	-16.247
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-2.585	-2.585	0	-2.585
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-12.038	-12.038	-1.624	-13.662
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	320.644	-320.644	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.112	-16.112	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	299.772	-299.772	0	0	0	0
5.06.04	Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	0	0	4.760	-4.760	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.436.138	7.710	1.599.399	0	-29.118	3.014.129	42.659	3.056.788

Dfs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	1.447.492	1.142.836
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.252.450	703.906
7.01.02	Outras Receitas	195.042	438.930
7.01.02.01	Outras Receitas	764	3.085
7.01.02.02	Variação de valor justo de propriedades para investimentos	195.596	437.328
7.01.02.03	Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	-1.318	-1.483
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-518.705	-422.096
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-284.352	-251.587
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-234.353	-170.509
7.03	Valor Adicionado Bruto	928.787	720.740
7.04	Retenções	-25.523	-24.759
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-25.523	-24.759
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	903.264	695.981
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	178.397	52.215
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.042	-360
7.06.02	Receitas Financeiras	177.355	52.575
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.081.661	748.196
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.081.661	748.196
7.08.01	Pessoal	136.600	112.536
7.08.01.01	Remuneração Direta	120.283	97.099
7.08.01.02	Benefícios	11.471	10.161
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.846	5.276
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	195.401	213.923
7.08.02.01	Federais	173.216	192.233
7.08.02.02	Estaduais	16.157	13.134
7.08.02.03	Municipais	6.028	8.556
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	110.806	95.059
7.08.03.01	Juros	92.301	81.030
7.08.03.02	Aluguéis	18.505	14.029
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	638.854	326.678
7.08.04.02	Dividendos	144.361	1.587
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	499.348	320.644
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-4.855	4.447

Divulgação de Resultados 2020

Webcast em Português:

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

Webcast em Inglês:

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

Relações com Investidores:

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

JHSF

DESTAQUES DE 2020

JHSF

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021 – A JHSF Participações S.A. (JHSF3) apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre (4T20) e do ano de 2020. Todas as informações a seguir, relativas ao 4T20 e de 2020, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R$), com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária e as normas contábeis vigentes. Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nesse *release* não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam nas Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP). Todas as informações neste *release* foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando assim, arredondamentos que podem divergir imaterialmente nos cálculos. As margens apresentadas foram calculadas sobre a Receita Líquida, exceto quando indicado de outra forma. Todas as siglas aqui utilizadas constam do Glossário, apresentado na última página deste *release*.

Para fins de comparação, a demonstração de resultados do segmento de Renda Recorrente (onde os Shoppings estão apresentados) de 2019 foi ajustada na mesma base de participação nos ativos de shoppings centers de 2020, levando em consideração a venda de participação minoritária ocorrida em abril de 2019 (17,99% do Catarina Fashion Outlet) para o fundo imobiliário XP Malls.

CULTURA JHSF

JHSF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JHSF NEGÓCIOS ÚNICOS PARA CLIENTES ESPECIAIS

@jhsfinstitucional

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO[1]

JHSF

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

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

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

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

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

DESEMPENHO DOS NÉGOCIOS:

INCORPORAÇÃO

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

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

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

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

JHSF

FAZENDA BOA VISTA

BOA VISTA VILLAGE

FASANO CIDADE JARDIM

5

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

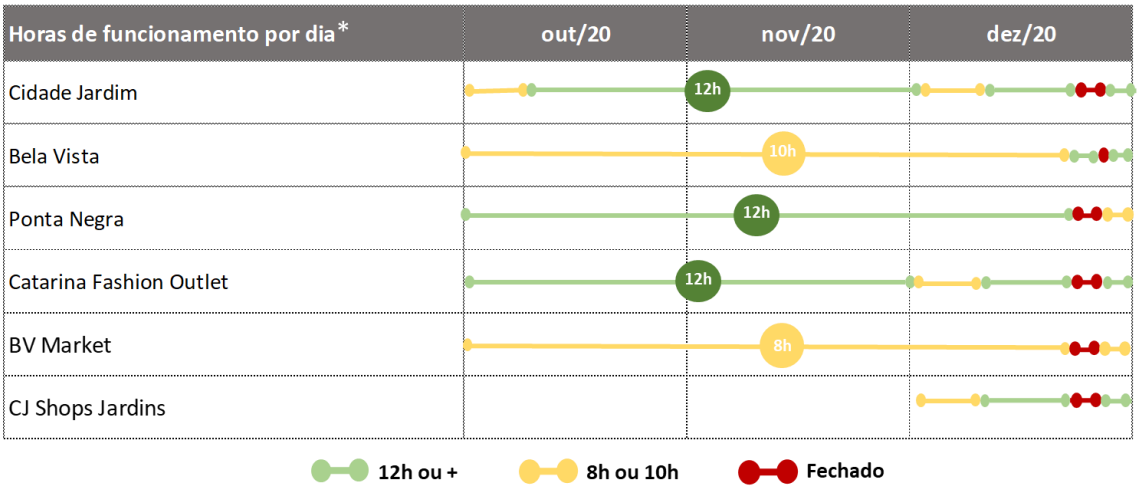
JHSF

RENDA RECORRENTE

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

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

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



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

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

Demos, ainda, andamento aos nossos planos de expansão, sendo que a obra de expansão do **Shopping Cidade Jardim**, seguiu em ritmo acelerado e a construção do ***Deck Park*** está praticamente concluída, resultando em aproximadamente 800 vagas. Esperamos para o primeiro semestre de 2021 o início das obras de conversão da antiga área de estacionamento em novas lojas, cuja comercialização já está 100% concluída.

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

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

HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA

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

O segmento de gastronomia, que passou a operar de modo gradual nos locais físicos, contou com a operação de entrega a domicílio do Delivery Fasano, que atendeu as cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Angra dos Reis e na Fazenda Boa Vista.

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

AEROPORTO EXECUTIVO

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

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

No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, as operações aconteceram 24 horas por dia, 7 dias por semana, com adoção de protocolos rigorosos de higienização e segurança e flexibilização nos processos de embarque e desembarque, que são feitos de modo direto (do carro do proprietário até a aeronave), além da disponibilização de serviço de desinfecção das aeronaves e de toda estrutura diferenciada do empreendimento.

GOVERNANÇA

Em novembro de 2020 foram eleitos em AGE, cinco novos membros independentes para compor o Conselho de Administração. Após essa mudança, 7 dos 9 conselheiros passaram a ser membros independentes (78% do Conselho de Administração é composto por membros independentes).

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

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

GENTE&GESTÃO

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

AÇÕES DE SOLIDARIEDADE

Ao longo de 2020 a Companhia intensificou suas ações de solidariedade, contribuindo para as comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Foram doados milhares de cestas básicas, monitores cardíacos e leitos hospitalares. Além disso, doações em dinheiro para hospital do GRAACC e equipamento para confecção de máscaras. A Companhia, no intuito de apoiar comunidades vulneráveis e pessoas em situação de rua no combate ao COVID-19, uniu-se à ONGs parceiras para distribuição de mil marmitas semanais no Centro e em Comunidades de São Paulo. A JHSF segue apoiando várias instituições sociais, como Liga Solidária, União São Paulo, Gerando Falcões, entre outras.

RESULTADO CONSOLIDADO E POR SEGMENTO

JHSF

RESULTADO CONSOLIDADO*

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

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

RESULTADO CONSOLIDADO E POR SEGMENTO

JHSF

RESULTADO POR SEGMENTO

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

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

RESULTADO CONSOLIDADO E POR SEGMENTO

JHSF

INCORPORAÇÃO

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

RENDA RECORRENTE*

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

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

RESULTADO CONSOLIDADO E POR SEGMENTO

JHSF

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

HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA

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

RESULTADO CONSOLIDADO E POR SEGMENTO

JHSF

AEROPORTO

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

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

INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS DO 4T20 E 2020

JHSF

RECEITA BRUTA E RECEITA LÍQUIDA

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

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

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

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

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

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

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

CUSTO DOS PRODUTOS E SERVIÇOS VENDIDOS

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

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

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

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

RESULTADO BRUTO

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

DESPESAS OPERACIONAIS

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

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

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

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

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

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

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

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO E VALOR JUSTO

As Propriedades para Investimentos são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 das Demonstrações Financeiras de 2020.

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

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

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

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

EBITDA AJUSTADO E RECONCILIAÇÃO EBITDA

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

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

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

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

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

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

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

RESULTADO FINANCEIRO

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

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

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

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

IMPOSTO DE A RENDA E RESULTADO LÍQUIDO

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

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

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

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

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

DISPONIBILIDADE DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO CONSOLIDADO

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

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

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

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

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

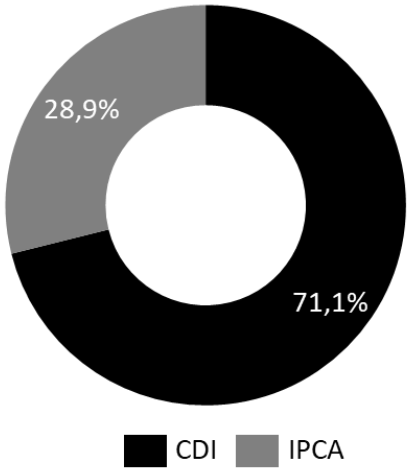
Em julho foi realizada emissão primária de ações de aproximadamente R$380 milhões (*follow on*). Parte dos recursos dessa Oferta foi usada no 3T20, para aquisição de terreno vizinho a Fazenda Boa Vista por R$ 134,0 milhões.

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

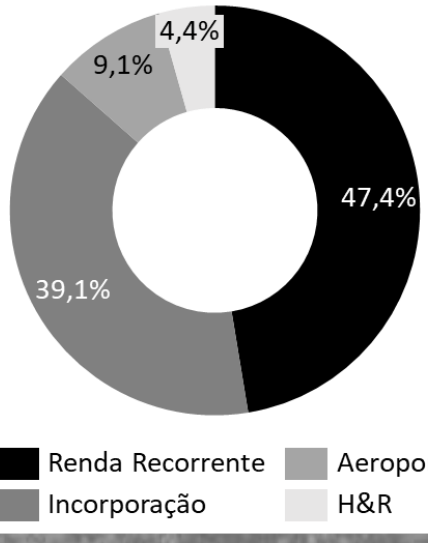
A Companhia reforçou, ainda, sua posição de Caixa durante o 4T20, visualizando oportunidades de aquisições voltadas para realização de seus projetos de Incorporação.

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

Indexadores da dívida
(dez/2020)

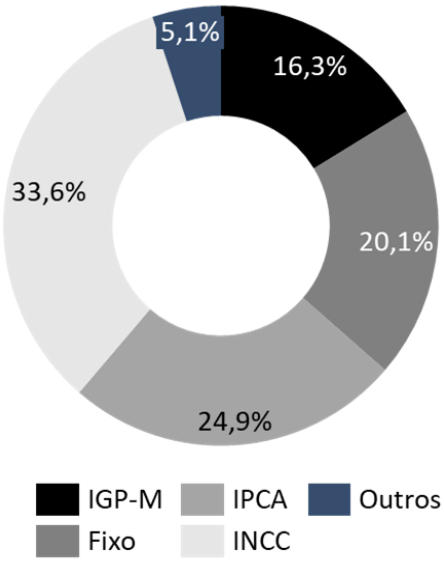


Composição da dívida consolidada
Alocação gerencial



INDEXADORES DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS CONSOLIDADA

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



O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.

ESTRATÉGIA DIGITAL JHSF

Desde 2016 a JHSF investe na digitalização de processos e desenvolve soluções *online* para melhor servir seus Clientes Especiais.

Entre 2018 e 2020 foram lançados o **CJ Fashion**, **JHSF Real Estate Sales**, **Delivery Fasano** e mais recentemente o **CJ *Food***, aplicativo que leva o melhor da gastronomia para a casa dos clientes e o aplicativo **Fasano**, canal que permite diversas interações como reservas, visualização de menus, realizar pedidos pelo Delivery, entre outros. Os aplicativos estão disponíveis para dispositivos Android e IOS.

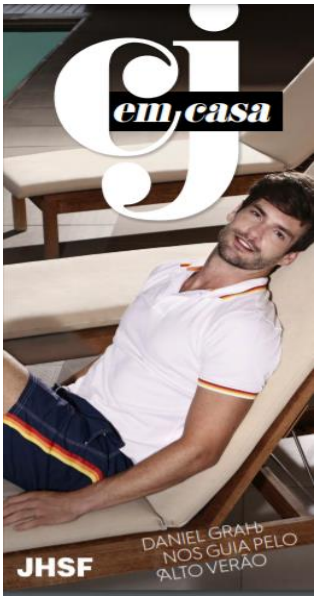
CJ FASHION:

O E-commerce possui mais de 400 marcas conectadas, com entrega em todo território brasileiro e no mesmo dia para cidade de São Paulo, além de *Personal Shopper* e Concierge (entrega o que o cliente quiser, onde ele estiver), deixando a plataforma ainda mais completa.

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

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

Desde o início da pandemia, a JHSF lançou um catálogo digital pioneiro e interativo, o **CJ em Casa**, no qual os clientes veem boa parte dos produtos disponíveis nas lojas de nossos Shoppings e são imediatamente direcionados para o e-commerce ou para o WhatsApp do Concierge. Durante a quarentena, o Cidade Jardim foi o shopping center do Brasil que mais cresceu em número de seguidores em sua página no Instagram e alcançou a liderança no setor, ao oferecer um conteúdo completo de *lives* e aulas on-line de gastronomia, filosofia, História e moda. Recentemente, esse conteúdo se tornou uma TV digital, com o **CJ TV**.



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

ESTRATÉGIA DIGITAL JHSF

JHSF

JHSF REAL ESTATE SALES:

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

JHSF REAL ESTATE SALES

DELIVERY FASANO:

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

DELIVERY FASANO

CJ *FOOD*:

Lançado em julho, CJ Food é o aplicativo desenvolvido pela JHSF, para que os melhores restaurantes cheguem as casas dos nossos Clientes Especiais. Em São Paulo a plataforma já contém mais de 20 operações, entre elas: Makoto, Due Cuochi, Sal Gastronomia, Adega Santiago, Pobre Juan, Kouzina, etc. O número de pedidos cresceu **75,4% no 4T20 quando comparado ao 3T20**.

CJ FOOD

APLICATIVO FASANO

A partir de outubro os Clientes Únicos e Especiais da JHSF, contaram com mais uma ferramenta para ampliar a experiência com a marca Fasano, por meio do aplicativo Fasano. O novo canal permite fazer reservas nos hotéis e nos restaurantes, além de visualizar os menus, realizar pedidos pelo Delivery acessar atividades e experiências disponíveis em cada propriedade, conhecer detalhes dos locais em vídeos e imagens, e ficar por dentro de todas as novidades no menu Concierge.

ESG (Environmental, Social and Corporate Governance)

A Companhia concentra esforços contínuos para o aprimoramento de seus processos e para que as atividades de seus negócios estejam em linha com o mais elevado nível de sustentabilidade empresarial.

Neste sentido, olhando para o aspecto **Ambiental**, a Companhia tem na essência de seus empreendimentos a preservação de áreas verdes, o plantio recorrente de novas árvores e a recuperação da fauna e flora. A **Fazenda Boa Vista** é um bom exemplo, com aproximadamente, 3 milhões de metros quadrados de área de preservação ambiental e milhares de árvores que foram plantadas no empreendimento, contribuindo para o ressurgimento da fauna e flora no local. O **Parque Catarina**, onde a Companhia detém uma Reserva Florestal de mais de 2 milhões de metros quadrados passa pelo mesmo processo que o já verificado na **Fazenda Boa Vista**.

A Companhia segue rigorosa política de descarte dos resíduos gerados pelas obras do segmento de Incorporação. Mediante parceria com empresas especializadas, é feita a coleta de itens recicláveis, que são direcionados para cooperativas que cuidam da reciclagem.

No campo **Social,** ao longo de 2020 a Companhia intensificou suas ações de solidariedade, contribuindo para as comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Foram doados milhares de cestas básicas, monitores cardíacos e leitos hospitalares. Além disso, doações em dinheiro para hospital do **GRAACC** e equipamento para confecção de máscaras. A Companhia, no intuito de apoiar comunidades vulneráveis e pessoas em situação de rua no combate ao COVID-19, uniu-se à ONGs parceiras para distribuição de mil marmitas semanais no Centro e em Comunidades de São Paulo. A JHSF segue apoiando várias instituições sociais, como **Liga Solidária, União São Paulo, Gerando Falcões**, entre outras.

Internamente, a Companhia possui um programa chamado **+Diversidade**, que prega a pluralidade e inclusão entre os seus colaboradores.

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

Na **Governança** da Companhia, o Conselho de Administração é composto por **78% dos membros independentes** e que tem a maioria das posições nos **7 Comitês de Assessoramento**, que atuam no apoio à gestão das atividades da Companhia. Os Comitês em funcionamento são: de Auditoria (Estatutário), Digital, Gestão de Risco, Financeiro, ESG, Gestão de Pessoas e Transações com Partes Relacionadas. Além disso, a Companhia conta o Conselho Fiscal instalado.

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

INCORPORAÇÃO
JHSF

INCORPORAÇÃO

JHSF

No segmento de Incorporação, o ritmo das atividades seguiu intenso, com venda de estoques da **Fazenda Boa Vista**, do lançamento **Fasano Cidade Jardim**, e do pré-lançamento **do Boa Vista Village**.

Respeitando os protocolos de segurança da saúde, as obras dos empreendimentos Sports Houses e Country Houses (Fazenda Boa Vista), Fasano Cidade Jardim e do Boa Vista Village foram mantidas. O Showroom do Boa Vista Village também manteve sua obra em ritmo acelerado e está em fase de conclusão.

Fotos atuais do Showroom do Boa Vista Village.

Para conhecer os produtos, faça download do aplicativo JHSF Real Estate Sales, o qual está sendo usado como forma de aproximar o Cliente e atendê-lo de forma única. No 4T20, houve aumento de **378%** no número de downloads na comparação com o 4T19.

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

INCORPORAÇÃO

JHSF

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

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

Abaixo, é ilustrada a composição da Receita Bruta da Incorporação. É importante ressaltar que as vendas do Fasano Cidade Jardim, bem como das casas Sports Houses e Country Houses, e o Boa Vista Village, são contabilizadas no método *Percentage of Completion "Poc"*, de acordo com o custo incorrido do projeto. No 4T20 a Receita a Performar totalizou aproximadamente **R$ 440,3 milhões.**

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

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

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

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

As *Sport Houses* e *Country Houses,* localizadas na Fazenda Boa Vista, também estão contabilizadas no método descrito, entretanto, pela natureza da comercialização destes produtos – a construção só inicia após a venda – cada unidade tem seu "Poc" específico.

No final do 4T20, a Fazenda Boa Vista tinha cerca de R$ 500 milhões de VGV remanescente apenas levando em conta a venda de lotes e casas (exclui projetos de locação com 123 mil metros quadrados de área).

RENDA RECORRENTE
JHSF

RENDA RECORRENTE

JHSF

SHOPPINGS:

Portfólio atual	Localização	% JHSF	ABL Total (m²)	ABL JHSF (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	39.012	19.510
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.143	13.302
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	35.029	14.015
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.529	14.767
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	825	825
CJ Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200

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

Inaugurado em dezembro de 2020

Portfólio em execução	Localização	ABL Total (m²)
Faria Lima Shops	São Paulo - SP	11.096
Real Parque Mall	São Paulo - SP	30.000
Boa Vista Village Mall	Porto Feliz - SP	15.000

ABERTURA CJ SHOPS JARDINS

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

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

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

RENDA RECORRENTE

JHSF

CJ SHOPS JARDINS:

RENDA RECORRENTE

JHSF

CJ FASHION STORE:

RENDA RECORRENTE

JHSF

DECK PARK

A obra de expansão do **Shopping Cidade Jardim**, o principal shopping fashion do Brasil, está com a construção do novo ***Deck Park*** praticamente concluída, faltando poucos acabamentos. A área construída tem capacidade de 800 vagas. Durante o 1º semestre de 2021 será dado início às obras das novas lojas, com adição de cerca de 12.000 metros quadrados de ABL. A área destinada à expansão já está 100% locada.

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

PERFORMANCE OPERACIONAL: SHOPPINGS

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

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

RENDA RECORRENTE

JHSF

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

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

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

HOSPITALIDADE&GASTRONOMIA
JHSF

FASANO[2]

JHSF

HOSPITALIDADE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GASTRONOMIA:

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

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

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

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

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

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

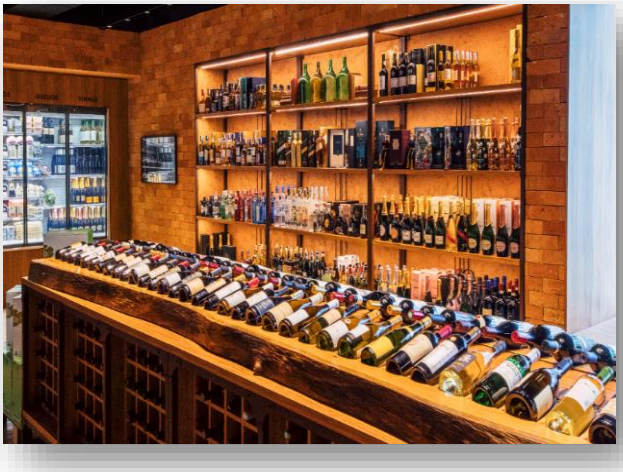
DELIVERY
FASANO

SELEZIONE FASANO:

Em dezembro foi inaugurado no CJ Shops Jardins, o **Selezione Fasano**, empório que possui os produtos que retratam a experiência Fasano nos hotéis e restaurantes.

Além das lojas físicas, o **Selezione Fasano** conta também com uma estrutura digital para atender clientes em domicílio pelo **CJ Food**.

FOTOS SELEZIONE FASANO



AEROPORTO
JHSF

AEROPORTO

O modelo de negócios adotado no São Paulo Catarina Aeroporto Executivo é similar a soluções implantadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Paris, com aeroportos dedicados exclusivamente a aviação executiva. O Aeroporto, inaugurado no final de 2019, tem uma pista de 2.470 metros de extensão e capacidade para atender aviação de negócios, inclusive jatos executivos intercontinentais.

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

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

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

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

Foto dos novos hangares.

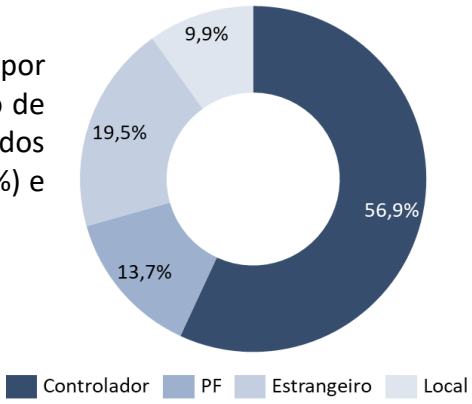
MERCADO DE CAPITAIS

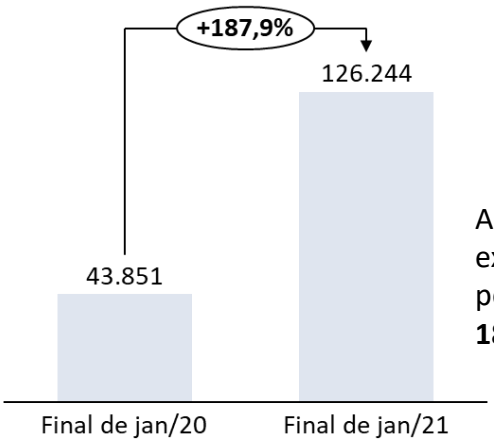
JHSF

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

Em janeiro de 2021, as ações JHSF3 passaram a integrar o **índice Ibovespa (IBOV**), principal índice da Bolsa de Valores de São Paulo "B3", composto pelas ações com maior volume negociado nos últimos 12 meses. A Companhia, que já fazia parte da composição de índices como o IBrX-100, SMLL, IMOB, IGCX, IGC-NM e ITAG, passa a compor a carteira de onze índices da B3

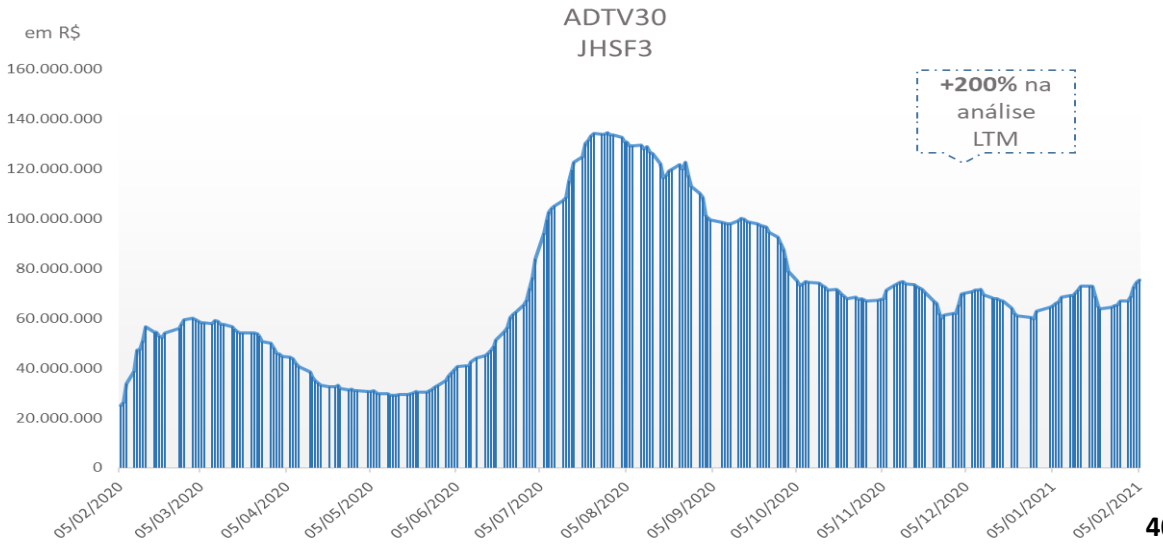
O Capital Social da Companhia é composto atualmente por 689.024.353 ações ordinárias (ON), das quais 56,9% são de posse do controlador e os demais 43,1% estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (19,5%), Estrangeiro (13,7%) e Locais (9,9%), tendo como data base final de janeiro.





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

Nos últimos doze meses, houve aumento da liquidez diária da Companhia, representado pelo aumento do volume financeiro médio diário (ADTV 30).



CONHEÇA NOSSOS *APPS*

JHSF

JHSF REAL ESTATE SALES

CJ FASHION

DELIVERY FASANO

CJ FOOD

FASANO

ANEXOS

JHSF

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

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

ANEXOS

JHSF

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

ANEXOS

JHSF

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

GLOSSÁRIO

JHSF

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

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

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

Allowance: Disponibilização de recursos próprios do locador para a realização de obras em áreas que serão ocupadas por lojistas.

Aluguel mínimo: Valor pago pelo lojista, baseado nos metros quadrados locados, conforme a localização no empreendimento.

Aluguel Percentual: Cobrança percentual aplicada sobre o faturamento bruto do lojista.

Capex: Quantidade de capital destinado para investimentos em empreendimentos da Companhia.

CDI: Os Certificados de Depósitos Interbancários são títulos emitidos pelos bancos como forma de captação ou aplicação de recursos excedentes. Sua rentabilidade é utilizada como parâmetro em diversas aplicações financeiras.

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

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

Debentures: Títulos de dívida emitidos pelas empresas.

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

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

Follow on: Oferta subsequente de ações de uma Companhia de Capital aberto.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo é um dos índices de inflação mais tradicionais e importantes do Brasil.

IPO: A Oferta Pública Inicial (Initial Public Offering) ocorre quando é a primeira vez que a companhia vem ao mercado/ bolsa de valores oferecendo suas ações.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019
Ativo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	820.112	406.829	1.041.269	537.105
Contas a receber	5	431	723	418.490	170.936
Imóveis a comercializar	6	-	-	246.678	153.759
Créditos diversos	11	46.577	59.906	153.153	68.520
Créditos com partes relacionadas	15	61.078	55.638	-	-
Total do ativo circulante		**928.198**	**523.096**	**1.859.590**	**930.319**
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	-	6.595
Contas a receber	5	-	62.027	210.734	117.189
Imóveis a comercializar	6	-	-	675.520	466.082
Créditos diversos	11	10.021	6.598	19.789	16.323
Créditos com partes relacionadas	15	314.330	141.639	17.309	79.573
Investimentos	7	4.210.247	3.466.384	7.108	6.264
Imobilizado e intangível	8 e 10	8.783	10.824	1.186.510	1.047.473
Propriedades para investimento	9	404.619	146.388	3.305.479	3.168.116
Total do ativo não circulante		**4.948.000**	**3.833.860**	**5.422.449**	**4.907.615**
Total do ativo		**5.876.198**	**4.356.956**	**7.282.039**	**5.837.934**

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019
Passivo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Circulante					
Fornecedores	14	5.862	625	99.584	65.871
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	342.496	99.489	384.142	179.638
Obrigações com parceiros em empreendimentos	13	-	-	132.710	25.682
Débitos diversos	14	2.013	17.104	139.038	89.972
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	14	-	-	175.294	32.153
Dividendos a pagar	18	144.361	35.500	144.361	35.500
Débitos com partes relacionadas	15	1.148.813	826.157	3.024	1.124
Total do passivo circulante		**1.643.545**	**978.876**	**1.078.153**	**429.941**
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	393.243	297.350	1.183.044	1.026.708
Obrigações com parceiros em empreendimentos	13	-	-	140.921	474.242
Impostos e contribuições diferidos	16.1	75.465	-	733.091	648.356
Débitos com partes relacionadas	15	-	66.311	3.444	67.211
Provisão para demandas judiciais	17	7.000	-	11.206	4.052
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	14	-	-	31.463	31.463
Débitos diversos	14	8.199	289	274.042	99.172
Total do passivo não circulante		**483.907**	**363.951**	**2.377.211**	**2.351.205**
Patrimônio líquido	18				
Capital social		1.860.183	1.436.138	1.860.183	1.436.138
(-) Gastos com emissão de ações		(55.397)	(29.018)	(55.397)	(29.018)
Opções outorgadas reconhecidas		40.485	36.728	40.485	36.728
Reservas de lucros		1.935.432	1.599.399	1.935.432	1.599.399
Ações em tesouraria		(20.012)	-	(20.012)	-
Ajuste de avaliação patrimonial		(11.945)	(29.118)	(11.945)	(29.118)
Patrimônio líquido dos controladores		**3.748.746**	**3.014.129**	**3.748.746**	**3.014.129**
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	77.929	42.659
Total do patrimônio líquido		**3.748.746**	**3.014.129**	**3.826.675**	**3.056.788**
Total do passivo e patrimônio líquido		**5.876.198**	**4.356.956**	**7.282.039**	**5.837.934**

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**12-2020**	**12-2019**	**12-2020**	**12-2019**
Receita com venda de imóveis		-	-	877.552	256.040
Receita com shoppings centers e locações comerciais		-	-	153.833	191.977
Receita com hotéis e restaurantes		-	-	119.092	188.772
Receita com operações aeroportuárias		-	-	20.073	-
Receita operacional líquida	19	**-**	**-**	**1.170.550**	**636.789**
Custos	20	**-**	**-**	**(360.121)**	**(326.386)**
Com venda de imóveis		-	-	(173.333)	(121.623)
Com shoppings centers e locações comerciais		-	-	(50.306)	(64.710)
Com hotéis e restaurantes		-	-	(121.255)	(140.053)
Custos com operações aeroportuárias		-	-	(15.227)	-
Lucro bruto		**-**	**-**	**810.429**	**310.403**
Receitas e (despesas) operacionais		**744.591**	**341.659**	**5.742**	**300.570**
Despesas gerais e administrativas	20	(23.087)	(11.057)	(142.392)	(114.663)
Despesas comerciais	20	(1.368)	(238)	(25.863)	(28.349)
Outras receitas e (despesas) operacionais	21	(9.302)	(9.404)	(22.641)	6.614
Variação no valor justo de propriedades para investimento	9	221.956	-	195.596	437.328
Resultado de equivalência patrimonial	7	556.392	362.358	1.042	(360)
Lucro antes do resultado financeiro		**744.591**	**341.659**	**816.171**	**610.973**
Resultado financeiro, líquido	22	(25.417)	(19.428)	(65.107)	(138.384)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**719.174**	**322.231**	**751.064**	**472.589**
Imposto de renda e contribuição social	16.2	**(75.465)**	**-**	**(112.210)**	**(145.911)**
Correntes		-	-	(27.887)	(10.281)
Diferidos		(75.465)	-	(84.323)	(135.630)
Lucro líquido do exercício		**643.709**	**322.231**	**638.854**	**326.678**
Lucro atribuído aos acionistas controladores		**643.709**	**322.231**	**643.709**	**322.231**
Lucro (prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores		**-**	**-**	**(4.855)**	**4.447**
Quantidade de ações ao final do exercício	24	687.610.641	638.059.981	687.610.641	638.059.981
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	24	2.800.000	-	2.800.000	-
Lucro por ação - básico em Reais (R$)	24	**0,9736**	**0,5931**	**0,9662**	**0,6013**
Lucro por ação - diluído em Reais (R$)	24	**0,9633**	**0,5787**	**0,9560**	**0,5866**

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Lucro líquido do exercício	643.709	322.231	638.854	326.678
Lucro líquido do exercício	**643.709**	**322.231**	**638.854**	**326.678**
Ajustes de avaliação patrimonial	**17.173**	**(14.623)**	**17.173**	**(14.623)**
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	14.588	(12.038)	14.588	(12.038)
Ajuste de conversão de investidas no exterior	2.585	(2.585)	2.585	(2.585)
Resultado abrangente total	**660.882**	**307.608**	**656.027**	**312.055**
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores			**660.882**	**307.608**
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores			**(4.855)**	**4.447**

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado
Exercícios findo em 31 de dezembro de 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					
Saldos em 31 de dezembro de 2018		**916.463**	**-**	**34.499**	**(383)**	**86.376**	**472.711**	**732.668**	**(14.495)**	**-**	**2.227.838**	**39.409**	**2.267.247**
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda		-	-	-	-	-	-	-	(12.038)	-	(12.038)	(1.624)	(13.662)
Ajuste de conversão de investidas no exterior		-	-	-	-	-	-	-	(2.585)	-	(2.585)	-	(2.585)
Aumento de capital	18	519.675	-	-	-	-	-	-	-	-	519.675	427	520.102
(-) Gastos com emissão de ações	18	-	(29.018)	-	-	-	-	-	-	-	(29.018)	-	(29.018)
Plano de outorga de ações	21	-	-	2.229	-	-	-	-	-	-	2.229	-	2.229
Venda de ações em tesouraria		-	-	-	383	-	-	-	-	-	383	-	383
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	322.231	322.231	4.447	326.678
Reserva legal		-	-	-	-	16.112	-	-	-	(16.112)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar		-	-	-	-	-	-	299.772	-	(299.772)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.587)	(1.587)	-	(1.587)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro		-	-	-	-	-	4.760	-	-	(4.760)	-	-	-
Transações com acionistas	7	-	-	-	-	-	(12.999)	-	-	-	(12.999)	-	(12.999)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		**1.436.138**	**(29.018)**	**36.728**	**-**	**102.488**	**464.472**	**1.032.440**	**(29.118)**	**-**	**3.014.129**	**42.659**	**3.056.788**
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	4	-	-	-	-	-	-	-	14.588	-	14.588	(653)	13.935
Ajuste de conversão de investidas no exterior	7	-	-	-	-	-	-	-	2.585	-	2.585	-	2.585
Aumento de capital	18	424.045	-	-	-	-	-	-	-	-	424.045	2.872	426.917
(-) Gastos com emissão de ações	18	-	(26.379)	-	-	-	-	-	-	-	(26.379)	-	(26.379)
Plano de outorga de ações	21	-	-	3.757	-	-	-	-	-	-	3.757	-	3.757
Ações em tesouraria	18	-	-	-	(20.012)	-	-	-	-	-	(20.012)	-	(20.012)
Transações com acionistas não controladores	7	-	-	-	-	-	(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	15	-	-	-	-	-	(98.413)	-	-	-	(98.413)	-	(98.413)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		**1.860.183**	**(55.397)**	**40.485**	**(20.012)**	**134.673**	**734.239**	**1.066.520**	**(11.945)**	**-**	**3.748.745**	**77.929**	**3.826.674**

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		719.174	322.231	751.064	472.589
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	20	4.502	4.973	25.523	24.759
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	22	16.015	-	79.090	62.418
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		(12.299)	(10.406)	(5.782)	(9.704)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		8.330	35.821	10.915	42.513
Resultado de equivalência patrimonial	7	(556.392)	(362.358)	(1.042)	360
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	9	(221.956)	-	(195.596)	(437.328)
Demais ajustes		(1.153)	870	(11.212)	(7.984)
		(43.779)	**(8.869)**	**652.960**	**147.623**
Variação nos ativos e passivos					
Contas a receber		7.480	(352)	(399.293)	(27.805)
Imóveis a comercializar		-	-	(13.527)	57.500
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		-	-	143.141	10.576
Demais ativos e passivos		(16.915)	14.687	4.737	14.050
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos		**(53.214)**	**5.466**	**388.018**	**201.944**
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(27.887)	(6.281)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	12.1 e 12.2	(21.652)	(49.800)	(47.367)	(97.042)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(1.010)	(824)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	(138.424)	-
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais		**(74.866)**	**(44.334)**	**173.330**	**97.797**
Das atividades de investimento					
Resgates e (aplicações)		(310.568)	(173.950)	(293.356)	(68.732)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(33.432)	(122.887)	(307.507)	(314.155)
Aquisição de bens do ativo intangível	10	(2.037)	(674)	(8.532)	(4.573)
Partes relacionadas, líquidas		138.599	437.161	64.959	(92.082)
Aumento de capital em controladas	7	(205.213)	(141.798)	-	(6.086)
Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos	5	-	104.342	-	128.488
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		**(412.651)**	**102.194**	**(544.436)**	**(357.140)**
Das atividades de financiamento					
Integralização de capital		424.045	519.675	424.045	519.675
Gastos com emissão de ações		(26.379)	(29.018)	(26.379)	(29.018)
Aquisição de ações em tesouraria	18	(20.012)	-	(20.012)	-
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	12.1 e 12.2	609.489	324.232	673.883	1.017.639
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	12.1 e 12.2	(278.391)	(688.218)	(339.193)	(1.053.608)
Dividendos pagos		(115.524)	(34.612)	(115.524)	(34.612)
Recebimento por cessão de usufruto de ativo	13	-	-	-	112.213
Pagamento por cessão de usufruto de ativo	13	-	-	(184)	(953)
Pagamento de arrendamentos - principal		-	-	(13.205)	(14.980)
Aquisição de participação de minoritário		(18.500)	-	(18.500)	(13.229)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento		**574.728**	**92.059**	**564.931**	**503.127**
Aumento do caixa e equivalentes de caixa		**87.211**	**149.919**	**193.825**	**243.784**
No início do exercício	4	182.396	32.477	286.335	42.551
No fim do exercício	4	269.607	182.396	480.160	286.335
Aumento do caixa e equivalentes de caixa		**87.211**	**149.919**	**193.825**	**243.784**

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
1. – Receita	**223.981**	**2.834**	**1.447.492**	**1.142.836**
1.1 - Receita com venda de imóveis	-	-	910.860	266.178
1.2 - Receita com shoppings centers e locações comerciais	-	-	183.898	224.995
1.3 - Receita com hotéis e restaurantes	-	-	135.415	212.733
1.4 - Receita com operações aeroportuárias	-	-	22.277	-
1.5 - Outras receitas	765	2.834	765	3.085
1.6 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	221.956	-	195.596	437.328
1.7 - Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	1.260	-	(1.318)	(1.483)
2. – Insumos	**(78.982)**	**(76.009)**	**(518.705)**	**(422.096)**
2.1 - Custo com venda de imóveis	-	-	(181.860)	(121.349)
2.2 - Custo com shoppings centers e locações comerciais	-	-	(32.033)	(46.826)
2.3 - Custo com hotéis e restaurantes	-	-	(63.610)	(83.412)
2.4 - Custo com operações aeroportuárias	-	-	(6.849)	-
2.5 - Materiais, serviços de terceiros e outros	(78.982)	(76.009)	(234.353)	(170.509)
3. - Valor adicionado bruto	**144.999**	**(73.175)**	**928.787**	**720.740**
4. – Retenções	**(4.502)**	**(4.973)**	**(25.523)**	**(24.759)**
4.1 - Depreciação e amortização	(4.502)	(4.973)	(25.523)	(24.759)
5. - Valor adicionado líquido gerado	**140.497**	**(78.148)**	**903.264**	**695.981**
6. - Valor adicionado recebido em transferência	**617.722**	**412.662**	**178.398**	**52.215**
6.1 - Receitas financeiras	61.330	50.304	177.355	52.575
6.2 - Resultado de participações societárias	556.392	362.358	1.042	(360)
7. - Valor adicionado a distribuir	**758.220**	**334.514**	**1.081.661**	**748.196**
8. - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal e encargos	**19.329**	**4.207**	**136.600**	**112.536**
8.1.1 - Remuneração direta	17.550	1.888	120.283	97.099
8.1.2 - Benefícios	1.084	1.702	11.471	10.161
8.1.3 - F.G.T.S.	695	617	4.846	5.276
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	**76.625**	**1.186**	**195.401**	**213.923**
8.2.1 - Federais	76.229	1.072	173.216	192.233
8.2.2 - Estaduais	-	-	16.157	13.134
8.2.3 - Municipais	396	114	6.028	8.556
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	**18.556**	**6.890**	**110.806**	**95.058**
8.3.1 - Juros	17.871	6.129	92.301	81.030
8.3.2 - Aluguéis	685	761	18.505	14.029
8.4 - Remuneração de capitais próprios	**643.709**	**322.231**	**638.854**	**326.678**
8.4.1 - Dividendos mínimos obrigatórios	144.361	-	144.361	1.587
8.4.2 - Lucros retidos (prejuízos a absorver)	499.348	322.231	499.348	320.644
8.4.3 - Participação de não controladores	-	-	(4.855)	4.447
	758.220	**334.514**	**1.081.661**	**748.196**

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A JHSF Participações S.A. (“Companhia”) com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800 Torre 3 Continental Tower - 27º andar, São Paulo - SP, é uma sociedade por ações de capital aberto, cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o código 20605 sendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo sob a sigla JHSF3. Constituída em 29 de junho de 2006, com o objetivo principal de atuar como holding, participando do capital de outras sociedades, dedicadas primariamente às atividades de construção e exploração de shoppings centers, 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, assessoria, consultoria e planejamento, operação e gestão de aeródromo.

Em reunião realizada em 13 de novembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um aumento de Capital Social dentro do limite de capital autorizado, no montante total de R$513.000 (Nota 18), mediante a emissão de novas ações de 108.000.000 ações, nos termos do artigo 6º do Estatuto Social, em decorrência da fixação do preço por ação, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), em conformidade com a reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2019.

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 15 de julho de 2020, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no montante total de R$399.750 (Nota 18), mediante a emissão de 41.000.000 novas ações (“Oferta Primária”), bem como a sua homologação, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações”), com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita”).

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 27 de agosto de 2020, foi aprovado, nos termos do art. 30, §1º, “b”, da Lei nº 6.404/76, da Instrução CVM nº 567/15 e do artigo 21, inciso XV do Estatuto da Companhia, programa de recompra de ações de emissão da própria Companhia, que se encerrará em 26 de fevereiro de 2022, até o limite de 28.000.000 de ações ordinárias, que representam, na presente data, 4,0844272051% do total de ações da Companhia em circulação no mercado, para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, e posterior alienação, com a finalidade de maximizar a geração de valor para os acionistas, conforme detalhado no Comunicado sobre Negociação de Ações de Própria Emissão, preparado na forma do Anexo 30-XXXVI da Instrução CVM nº 480/2009 e divulgado na presente data.

A Companhia tem em circulação, conforme o conceito da Instrução CVM nº 567/15, 240.568.433 ações. A operação será realizada através de uma ou mais dentre as seguintes instituições financeiras: BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, XP Investimentos CCTVM S.A. e Bradesco S.A. CTVM.

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

Renda Recorrente (shopping centers, locações comerciais e varejo):

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

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

Shopping Ponta Negra (“SPN”) - inaugurado em agosto de 2013, com a proposta de levar ao público de Manaus uma inovadora e diferenciada concepção de centro de compras e lazer. Localizado no bairro de Ponta Negra, reúne aproximadamente 120 lojas de marcas nacionais e internacionais reconhecidas.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

Cidade Jardim Shops ("Shops") - inaugurado em dezembro de 2020, o Cidade Jardim Shops é um projeto arquitetônico inédito e com a edição das melhores marcas nacionais e internacionais presentes no Shopping Cidade Jardim, ampliando ainda mais as opções de compras de uma região que já é referência em moda, tendência, gastronomia e estilo de vida e oferecendo o prazer de fazer compras com a segurança e a praticidade de um Shopping.

Faria Lima Shops ("Faria Lima") - em fase pré-operacional, será um Shopping de altíssimo padrão no centro financeiro de São Paulo (entre as ruas Atílio Innocenti, Leopoldo Couto Magalhães e Av. Brigadeiro Faria Lima) com ABL total de 15.560 m² e inauguração prevista para o primeiro semestre de 2023.

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio dos Shoppings Centers da Companhia e a sua participação sobre as operações dos empreendimentos em atividade, em 31 de dezembro de 2020:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m²)	ABL JHSF - (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	39.025	19.516
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	14.847	7.425
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26%	51.303	13.339
Shopping Bela Vista (Expansão) (b)	Salvador - BA	26%	5.782	1.503
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.813	14.909
Catarina Fashion (Expansão) (c)	São Roque - SP	68%	41.644	28.318
Cidade Jardim Shops (Inaugurado em dez/2020)	São Paulo - SP	100%	3.887	3.887
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.111	14.448
Faria Lima Shops (Em desenvolvimento)	São Paulo - SP	100,00%	15.560	15.560
			237.972	**118.905**

a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com a previsão de conclusão do edifício garagem em março de 2021 e previsão de conclusão da expansão das lojas para em dezembro de 2021.

b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com inauguração prevista para dezembro de 2021.

c) Expansão iniciada no terceiro trimestre de 2018 com inauguração prevista para dezembro de 2021.

Varejo - A expertise adquirida em contatos internacionais para a implantação do Shopping Cidade Jardim levou a JHSF a criar um núcleo de negócios para atuar junto a marcas de luxo interessadas em se instalar no país. A empresa oferece suporte na implantação das marcas, desde a construção da loja, a importação de produtos, a seleção e o treinamento da equipe até o gerenciamento das operações. As mais recentes conquistas são a Rene Caovilla, Aquazzura, Balmain, Chloé, Brunello Cucinelli, Gianvito Rossi, Monnalisa, Celine, Isabel Marant, Ines de La Fressange e Sundek**.**

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

Fazenda Boa Vista - Um projeto consolidado e uma referência nacional de empreendimento de campo destinado à alta renda numa propriedade de 12 milhões de m², sendo três milhões deles cobertos por matas nativas, lagos, bosques e jardins, com paisagismo que se integra à vegetação original do local. Situada no km 102 da Rodovia Castello Branco, no município de Porto Feliz – SP, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, proporcionando a seus frequentadores o conforto da vida urbana no campo, com total segurança.

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

Horto Bela Vista - O Horto Bela Vista, empreendimento 100% concluído, está situado em um terreno de 327.691m² cercado de área verde e jardins. Situado a cinco minutos do centro comercial da capital, no final da Av. Antonio Carlos Magalhães, junto ao acesso Norte.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

Hotel Fasano - SP – localizado na rua Vitório Fasano, no Jardins, região nobre da cidade de São Paulo, conta com 60 quartos.
Hotel Fasano Boa Vista – instalado dentro da Fazenda Boa Vista, conta com 39 quartos.
Hotel Fasano – RJ - instalado em Ipanema, conta com 89 quartos. A Companhia possui 50% de participação societária da empresa que detêm este ativo.
Restaurantes – Dentre os restaurantes que fazem parte do grupo JHSF, destacamos o Restaurante Fasano, Restaurante Gero, o Parigi e Bistrô Parigi, o Nonno Ruggero, o Gero Panini e o Trattoria.

Aeroporto (operação e gestão de aeródromo):

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

Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e demonstrações financeiras da Companhia

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n° 02/2020 destacando a importância de as companhias abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

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

Em 17 de março de 2020 a Companhia ativou o Comitê Executivo de Gestão, que é composto pelos Diretores da Companhia e 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, e; cancelamento de todas as viagens e substituição de reuniões presenciais por ligações telefônicas ou por vídeo conferência.

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 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

Os Shoppings tiveram suas atividades, temporariamente, suspensas, seguindo decretos de cada autoridade pública de sua localidade, a partir da 2ª quinzena de março de 2020.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

No início do mês de junho de 2020, após autorização das autoridades competentes e reavaliação criteriosa, iniciamos a reabertura gradual de parte de nossos empreendimentos. Abaixo segue detalhamento da data em que foram suspensas temporariamente as atividades e a data de retorno por empreendimento.

Shoppings	Data da suspensão	Data de retorno
Cidade Jardim	19/03/2020	11/06/2020
Bela Vista	21/03/2020	24/07/2020
Ponta Negra (a)	21/03/2020	01/06/2020
Catarina Fashion Outlet	18/03/2020	03/06/2020

(a) Em dezembro de 2020 o Shopping Ponta Negra teve suas operações suspensas por decreto do Governo do Amazonas.

Em decorrência da suspensão temporária das atividades em nossos Shopping Center, suspendemos as cobranças de aluguel, dos lojistas com quem temos relação a longo prazo, nos meses de abril, maio e junho, bem como implementamos ações de redução dos custos com condomínio e do fundo de promoção e propaganda, quais sejam, a concessão de desconto para os lojistas, tanto no aluguel quanto no valor mensal de contribuição para constituição do fundo. Apenas os lojistas cujas operações foram consideradas pelas autoridades como “serviços essenciais” ou que utilizam de serviço de entrega seguiram em funcionamento, sendo que para estes a cobrança de aluguel é variável (percentual sobre vendas). A plataforma digital, *CJ Fashion*, que inclui o *CJ Concierge*, e o CJ *Food* continuaram com suas atividades, alinhada com as orientações das autoridades de Saúde nos processos de embalagem, transporte e entrega. Cumprindo sua missão empresarial.

As obras de expansão da Área Bruta Locável (ABL) dos Shoppings, que já estavam em andamento, Shops Cidade Jardim e Shopping Cidade Jardim, seguiram em andamento, com os reforços nos protocolos relacionados a prevenção a disseminação do COVID-19. O Cidade Jardim Shops (“Shops”) foi inaugurando em dezembro de 2020.

Hotéis e restaurantes

Os restaurantes e hotéis, assim como aconteceu com os shoppings, foram obrigados a suspender o atendimento nos salões no início da 2ª quinzena de março 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, passamos receber pedidos também pela plataforma do *Ifood*. As atividades de hospitalidade iniciaram a reabertura gradual de suas atividades na segunda quinzena de julho, com medidas suplementares de higiene e segurança. No mês de dezembro de 2020 e janeiro de 2021 algumas de nossas unidades tiveram que operar com redução de horário e capacidade em função dos decretos municipais relacionados a COVID-19.

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 e flexibilização nos processos de embarque e desembarque, que são feitos de modo direto (do carro do proprietário até a aeronave), além da disponibilização de serviço de desinfecção das aeronaves e de toda estrutura diferenciada do empreendimento.

Negócios imobiliários

As atividades da Incorporação foram mantidas, exceto pelo fechamento temporário dos stands de venda, os quais já foram reabertos. Adicionalmente desenvolvemos o aplicativo JHSF Real Estate Sales, inovadora e prática plataforma de comercialização e relacionamento da JHSF. O ritmo comercial manteve-se aquecido, com alta demanda pelos produtos da Companhia e crescimento das vendas no período.

A construção do empreendimento Fasano Cidade Jardim, que já tinha iniciado, foi mantida, e implantamos protocolos de segurança e higiene. As obras na Fazenda Boa Vista e no Boa Vista Village ficaram interrompidas por apenas cerca de 3 semanas do mês de abril de 2020 e já foram retomadas e não afetarm o cronograma de entrega. Adicionalmente os indicadores de inadimplência se mantem estáveis.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Estrutura de capital

A Companhia adotou diversas ações visando a otimização de sua liquidez. Em abril de 2020, dando seguimento ao processo de aprimoramento da estrutura de dívida, a Companhia concluiu a captação de R$ 300.000 (Nota 12.2), que foram utilizados no pré-pagamento de dívidas com prazo menor e custo maior que o decorrente dessa captação. Em 31 de dezembro de 2020 o montante de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Nota 4) era de R$1.041.269.

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 conclui que todos os aspectos relevantes foram observados e mensurados nas avaliações da Companhia.

A Companhia realizou a avaliação de *impairment* para o Aeroporto na data base de 30 de setembro de 2020 e para os hotéis e restaurantes em 31 de agosto de 2020, considerando também a atualização das premissas utilizadas para a data base de 31 de dezembro de 2020 e não constatou a necessidade de ajuste para desvalorização dos ativos.

1.1. Informações sobre as empresas controladas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a participação da Companhia em suas controladas estão demonstradas a seguir:

	Participação %			
	2020		2019	
Atividade de negócio / Sociedades controladas	**Direta**	**Indireta**	**Direta**	**Indireta**
Renda Recorrente				
JHSF Malls S.A.	16,85	83,14	16,85	83,14
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	26,01	-	26,01
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	-	100,00	-	100,00
Cidade Jardim Shops S.A. (a)	70,00	-	100,00	-
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	-	100,00	-	100,00
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama	-	100,00	-	100,00
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
Shopping Bela Vista S.A.(b)	00,01	99,99	-	51,00
Shopping Ponta Negra S.A. (b)	99,99	00,01	51,00	-
Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços S.A.	-	100,00	-	100,00
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100,00	-	100,00
Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Negócios Imobiliários				
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
Canárias Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Capri Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Infinitum Incoporações Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
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
Hotéis e Restaurantes				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60,00	-	60,00	-
HMI BH Administradora Hoteleira Ltda.	-	56,38	-	56,38
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	51,65	13,90	51,65
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	-	100,00	-	100,00
Maréa Restaurante Ltda.	30,00	70,00	-	45,88
Restaurante Gero Ltda.	-	65,55	-	65,55
Restaurante Gero Rio S.A.	40,00	60,00	-	39,33
Restaurante Panini FL 3477 Ltda.	-	65,54	-	65,54
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	-	65,54	-	65,54
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	30,00	70,00	-	45,88
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	-	32,77	-	32,77
Aeroporto				
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	00,01	99,99	00,01
JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos Ltda.	95,67	-	95,67	-
JHSF Operadora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	00,01	99,99	00,01
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	-	95,67	-	95,67
Prestação de serviços e outros negócios				
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100,00	-	100,00
CJ Multimarcas e Participações Ltda.	-	99,99	-	99,99
Conceito Corretores Associados Ltda.	-	100,00	-	100,00
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
JHSF Gestão de Investimentos Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	99,99	-	-	-
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	00,01	99,99	00,01
RT 067 Empreendimentos e Participações Ltda	-	100,00	-	-
Soberana Administradora de Condomínios Ltda.	-	100,00	-	100,00
Valentino Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	-	17,43	-	17,43

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

(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 1.2 e 1.3.

1.2. Venda de ativos e alienação de participação societária

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

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 9 e 13. Essa transação não teve efeito no caixa da Companhia, apenas a liquidação entre ativos e passivos.

Em função da transferência da fração ideal para o FII XP Malls 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 (Nota 9).

1.3. Ativo disponível para venda

Reconhecimento de venda do Shops Cidade Jardim

A Companhia em 19 outubro de 2018, negociou com o FII XP Malls a venda de participação minoritária de 30% da controlada que detém o Cidade Jardim Shops. A conclusão da venda dependia do cumprimento de determinadas cláusulas resolutivas, e dessa forma, a Companhia reconheceu a parcela adquirida pelo FII XP Malls, como ativo disponível para venda de acordo com o CPC 31 Ativo disponível para venda. Em dezembro de 2020 a Companhia inaugurou o Shopping e cumpriu as claúsulas resolutivas e reconheceu a venda de participação minoritária do Shops Cidade Jardim para o FII XP Malls.

A transação da venda não resultou na perda de controle da controlada pela controladora, dessa forma, a venda de participação minoritária gerou o efeito de R$40.556 registrado no patrimônio líquido na rubrica de transações com acionistas.

Aquisição de participação minoritária

No 2º trimestre de 2020, a Companhia adquiriu participação de minoritários de controlada, essa aquisição gerou R$24.346 de impactos registrado no patrimônio líquido na rubrica de transações com acionistas não controladores. A transação somente impactou a demonstração do Fluxo de caixa em R$18.500.

Ambas as transações de compra e venda de participação minoritária impactaram o saldo de não controladores no montante liquido de R$37.906.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Venda do terreno Villa XP

Em 14 de dezembro de 2020 a Companhia informou ao mercado a celebração do Contrato de Compra e Venda ("CCV"), tendo a XP Investimentos S.A. ("XP") como adquirente de área com aproximadamente 705 mil m² situado no complexo Parque Catarina, pelo valor aproximado de R$ 98.600 (Nota 14), onde será desenvolvido o projeto "Villa XP".

A área vendida está situada na Rodovia Castelo Branco km 60, município de São Roque, a 35 minutos de São Paulo, no mesmo complexo onde encontram-se (i) o Catarina Fashion Outlet, empreendimento desenvolvido e controlado pela JHSF; (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.

A conclusão da transação e o reconhecimento dos ganhos contábeis dependem da superação de cláusulas resolutivas contratuais, dentre elas destacamos a emissão das matrículas e aprovações da prefeitura do município de São Roque.

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2020.

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

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 18 de fevereiro de 2021.

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 consequentemente, 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. Pronunciamentos novos e revisados

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 CPC 15 (R1): Definição de negócios

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à definição de negócios em IFRS 3, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 15 (R1) para ajudar as entidades a determinar se um conjunto adquirido de atividades e ativos consiste ou não em um negócio. Elas esclarecem os requisitos mínimos para uma empresa, eliminam a avaliação sobre se os participantes no mercado são capazes de substituir qualquer elemento ausente, incluem orientações para ajudar entidades a avaliar se um processo adquirido é substantivo, delimitam melhor as definições de negócio e de produtos e introduzem um teste de concentração de valor justo opcional. Novos casos ilustrativos foram fornecidos juntamente com as alterações. Como as alterações se aplicam prospectivamente a transações ou outros eventos que ocorram na data ou após a primeira aplicação, a Companhia não foi afetada por essas alterações na data de transição.

Alterações ao CPC 26 (R1) e IAS 8: Definição de omissão material

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à IAS 1 e IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 26 (R1) e o CPC 23 para alinhar a definição omissão em todas as normas e a informação é material se sua omissão, distorção ou obscurecimento pode influenciar, razoavelmente, decisões que os principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral fazem com base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade.

Não é esperado que essas alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(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. Em função da alta do IGP-M no exercício de 2020, a Companhia tem utilizado outras taxas que se aproximem aos indicadores de inflação, essa avaliação é realizada individualmente.

Outras receitas operacionais

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

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

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

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

3.1.2 Receita de venda de imóveis

Receita de venda de unidades não concluídas

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

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 (unidade de conta); (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 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 juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo, são apropriadas as receitas de imóveis vendidos, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios *"pro rata temporis"*.

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Notas Explicativas

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, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

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

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

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

3.1.4 Receita de restaurantes

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

3.1.5 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, apropriadas a receita, quando consumidas por seus clientes.

A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

3.1.6 Receita com varejo

Refere-se à venda de itens de vestuário os quais são reconhecidos quando cumprimos nossa obrigação de desempenho, o 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 no balanço patrimonial ao custo de aquisição, adicionado das variações ocorridas no patrimônio líquido e no resultado das controladas, após a aquisição da participação societária.

3.3. Imobilizado

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

3.4. Propriedades para investimento (PPI)

Representadas, substancialmente, por empreendimentos em shopping centers, conforme detalhes na Nota 1, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, e são inicialmente mensuradas ao custo de aquisição e/ou construção, incluindo custos da transação. As práticas contábeis estão apresentadas na Nota 9.

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/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, decorações e outros quando aplicáveis.

Anualmente, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

3.6. Ativos intangíveis e ágio

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

3.8. Ativo não circulante disponível para a venda

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

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

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

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

3.9. Impostos

Imposto indiretos (PIS, COFINS, ISS e ICMS)

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

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base no efetivo recebimento financeiro (regime de caixa). Nas controladas e 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. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.1.2, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do efetivo recebimento financeiro (regime de caixa).

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas controladas da Companhia adotaram o regime de trinbutação 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).

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 individuais e consolidadas da Companhia.

3.10. Ativos e passivos (circulante e não circulantes)

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

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

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

As DFCs foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa. 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.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

3.12. Resultado por ação

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

3.13. Benefícios a empregados

São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. O programa de participação e resultados da Companhia e suas controladas está fundamentado em metas consolidadas e individuais. Até a emissão dessas demonstrações financeiras a Companhia não possuía aprovação do plano de metas, portanto não foi provisionado a participação nos lucros.

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

O valor justo na data de outorga dos acordos de pagamento baseado em ações concedidos aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 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 e não são efetuados ajustes posteriores para as diferenças entre os resultados esperados e os reais.

3.15. Instrumentos financeiros

3.15.1. Ativos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração

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

b) Mensuração subsequente

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Empréstimos e recebíveis

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

A amortização do método de juros efetivos e as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.
Contas a receber e perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

Contas a receber

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

Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

A provisão para PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica “Outras despesas operacionais”, na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Administração da Companhia considera a provisão para PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.
A Companhia utiliza taxas de inadimplência divulgadas pelo mercado para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber.

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

c) Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “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.

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

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

Notas Explicativas

d) Análise de recuperabilidade

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

3.15.2. Passivos financeiros – não derivativos – custo amortizado

A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial.

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

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

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

3.15.3. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

Quando não há mercado ativo, seu valor é determinado utilizando técnicas de avaliação que podem incluir o uso de transações recentes de mercado, referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar, análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação. Vide nota 23.1.

3.15.4. Fatores de risco financeiro

a) Risco de crédito

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

b) Risco de preço e condições de mercado

As receitas da Companhia dependem diretamente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos shoppings centers em que participa, da capacidade de venda de unidades imobiliárias, da capacidade em ocupar os 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.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

c) Risco de liquidez

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

3.15.5. Gestão de capital

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

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

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

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

	Consolidado	
Descrição	**12-2020**	**12-2019**
Empréstimos e financiamentos bruto (Nota 12.1)	577.861	476.271
Debêntures bruto (Nota 12.2)	1.015.216	737.104
Cessão de usufruto (Nota 13)	148.974	134.563
Obrigações com parceiros em empreendimentos bruto (Nota 13)	125.312	125.312
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(480.160)	(286.335)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(561.109)	(257.364)
Dívida líquida (A)	**826.094**	**929.551**
Total do patrimônio líquido (B)	**3.826.675**	**3.056.788**
Total do capital (C) = (A) + (B)	**4.652.769**	**3.986.339**
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	**18%**	**23%**

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

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas demonstrações. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R$781.436 (R$500.379 em 2019), e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R$713.395 (R$455.780 em 2019). Tais excessos são considerados temporários, visto que os créditos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no ativo não circulante, e os débitos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no passivo circulante. Adicionalmente, a Companhia avalia a liquidação dos saldos de partes relacionadas no passivo com a JHSF Malls S.A. em R$499.465 (R$562.875 em 31 de dezembro de 2019) por meio de restruturação societária e dação de ativos do segmento de Shoppings no exercício de 2021.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

3.16. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

3.17. 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 explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos 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 em relação aos fluxos de caixa contratuais. Para as vendas a prazo, as contas a receber e os promitentes compradores de imóveis, devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

3.18. 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 e hotéis).

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de 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. Os ativos de direito de uso também estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Vide políticas contábeis para a redução ao valor recuperável de ativos não financeiros na Nota 3.7.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, à Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como 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 porque a taxa de juro implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Caixa e Bancos	952	269	54.625	45.210
Aplicações financeiras (a) (Nota 23)	268.655	182.127	425.535	241.125
Caixa e equivalentes de caixa	**269.607**	**182.396**	**480.160**	**286.335**
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	6.323	5.578	27.337	24.164
JHSF Catarina Corporate Berlim (b)	10.797	3.978	-	-
Fundo de investimento Profit 463 (b)	533.386	214.877	-	-
Cotas de fundo de investimento (c)	-	-	240.909	182.629
Fundo de reserva (CRI) (d)	-	-	-	6.595
Títulos públicos federais (LFT/NTN) (f)	-	-	280.046	32.476
Ações (e)	-	-	12.817	11.500
Títulos e valores mobiliários (Nota 23)	**550.505**	**224.433**	**561.109**	**257.364**
Total	**820.112**	**406.829**	**1.041.269**	**543.699**
Circulante	**820.112**	**406.829**	**1.041.269**	**537.105**
Não Circulante	**-**	**-**	**-**	**6.595**

a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 99,4% do CDI (97% em 2019).

b) Os fundos JHSF Catarina Corporate e Corporate Berlim, possuem 6,73% da fração ideal do Aeroporto Catarina e são remunerados pelo EBITDA trimestral gerado na operação do aeroporto. Em 31 de dezembro de 2020 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.

Os investimentos nas cotas dos três fundos são apresentados na controladora pela cotação de mercado multiplicado pela quantidade de quotas na data base, já 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, excluindo a apresentação em duplicidade dos saldos com a Controladora.

No exercício esses investimentos geraram ajustes de avaliação patrimonial positivo de R$18.123, os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Seguindo as orientações da norma contábil vigente a Companhia pode optar pela apresentação dos ganhos e perdas desses investimentos no resultado do exercício ou por meio de outros resultados abrangentes.

c) Cotas de fundo com investimentos em renda fixa e ações de Companhias abertas, esses investimentos são realizados diretamente pelo Fundo de Investimento Profit 463. Conforme o descrito na letra (b), os investimentos diretos nesses fundos são eliminados no consolidado e apresentados somente na controladora, no consolidado é demonstrada a abertura da carteira de investimentos desses fundos.

d) Em 17 de março de 2020 a Companhia substitui o Fundo de reserva, mantido em aplicações financeiras dadas em garantia de dívida, por Carta de Fiança no mesmo montante de R$6.595.

e) Correspondem as ações de Companhias abertas no Brasil e exterior. No período esse investimento gerou ganhos de R$2.385. Seguindo as orientações da norma contábil vigente a Companhia pode optar pela apresentação dos ganhos e perdas desses investimentos no resultado do exercício ou por meio de outros resultados abrangentes.

f) Os títulos públicos correspondem a ativos de renda fixa que possuem a finalidade de captar recursos para o financiamento da dívida pública e financiar atividades do Governo Federal. Por ser um investimento em ativos garantidos pelo governo brasileiro, o risco é considerado muito baixo.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

A seguir, demonstramos a movimentação dos títulos e valores mobiliários para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Controladora	JHSF Catarina Corporate - FII	JHSF Catarina Corporate Berlim	Fundo de investimento Profit 463	Total
Saldo em 31.12.2018	**5.370**	**10.310**	**36.970**	**52.651**
Aquisição de cotas	350	-	200.000	**200.350**
Venda de cotas	-	-	(26.400)	**(26.400)**
Variação no valor das cotas	(142)	(6.332)	4.307	**(2.167)**
Saldo em 31.12.2019	**5.578**	**3.978**	**214.877**	**224.433**
Aquisição de cotas	568	-	310.000	**310.568**
Variação no valor das cotas	177	6.819	8.509	**15.505**
Saldo em 31.12.2020	**6.323**	**10.797**	**533.386**	**550.505**

Consolidado	JHSF Catarina Corporate - FII	Fundo de investimento XP Malls FII	Cotas de fundo de investimento	Fundo de Reserva (CRI)	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Saldo em 31.12.2018	**24.050**	**131.575**	**34.401**	**-**	**3.019**	**-**	**193.046**
Aquisição de cotas	350	-	212.174	14.992	32.257	11.500	**271.273**
Venda de cotas	-	(124.700)	(74.879)	-	(2.962)	-	**(202.541)**
Transferência de cotas	-	-	-	(8.397)	-	-	**(8.397)**
Variação no valor das cotas	(236)	(6.875)	10.933	-	162	-	**3.983**
Saldo em 31.12.2019	**24.164**	**-**	**182.629**	**6.595**	**32.476**	**11.500**	**257.364**
Aquisição de cotas	567	-	383.152	-	884.402	69.260	**1.337.381**
Venda de cotas	-	-	(329.366)	(6.639)	(637.692)	(70.328)	**(1.044.025)**
Variação no valor das cotas	2.606	-	4.494	44	860	2.385	**10.389**
Saldo em 31.12.2020	**27.337**	**-**	**240.909**	**-**	**280.046**	**12.817**	**561.109**

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Contas a receber de unidades imobiliárias (Nota 23) (a)	-	53.079	549.202	224.242
Aluguéis (Nota 23)	-	-	53.614	47.507
Hotéis e restaurantes	-	-	36.927	19.111
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	7.161	6.356
Estacionamento	-	-	2.446	3.009
Prestação de Serviços	-	-	2.392	2.113
Outros (b)	431	9.671	16.481	20.161
Total Contas a Receber (Nota 23)	**431**	**62.750**	**668.223**	**322.499**
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(4.781)	(2.744)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(34.217)	(31.630)
Total (Nota 23)	**431**	**62.750**	**629.225**	**288.125**
Circulante	**431**	**723**	**418.490**	**170.936**
Não circulante	**-**	**62.027**	**210.734**	**117.189**

(a) Em setembro de 2020 o acionista controlador da Companhia liquidou o saldo existente na Controladora referente às contas a receber em dólar, convertido ao Real na data base, do empreendimento Las Piedras no Uruguai, cedido pela JHSF Uruguay (R$53.079 em 31 de dezembro de 2019), essa transação foi recebida em caixa pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

	Consolidado	
Aging list	**12-2020**	**12-2019**
Vencidos acima de 365 dias	39.386	34.401
Vencidos acima de 91 até 365 dias	5.452	4.008
Vencidos acima de 61 até 90 dias	618	381
Vencidos acima de 31 até 60 dias	1.478	954
Vencidos até 30 dias	1.831	5.007
Total vencidos	**48.765**	**44.751**
A vencer até 365 dias	405.627	158.534
A vencer acima 365 dias	213.831	119.214
Total a vencer	**619.458**	**277.748**
Total	**668.223**	**322.499**

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2018	**(33.113)**
Movimentação líquida 2019	1.483
Saldos em 31 de dezembro de 2019	**(31.630)**
Movimentação líquida 2020	(2.587)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**(34.217)**

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui o montante de R$5.169 de títulos vencidos a mais de 365 dias os quais não foram constituídos PECLD, esses títulos foram renegociados e os clientes encontram-se adimplentes.

	12-2020
Vencidos acima de 365 dias	39.386
PECLD	(34.217)
Títulos renegociados	**5.169**

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2020	12-2019
Imóveis a desenvolver (a)	533.208	206.248
Imóveis em desenvolvimento (b)	178.332	156.302
Imóveis acabados		
Complexo Boa Vista	210.173	251.381
Cidade Jardim Towhouses	-	4.940
Horto Bela Vista	485	969
Total	**922.198**	**619.840**
Circulante	**246.678**	**153.759**
Não Circulante	**675.520**	**466.082**

a) O aumento dos saldos de imóveis a desenvolver no período corresponde, substancialmente, a aquisição de glebas de terra para compor o Complexo Boa Vista, localizada às margens da Rodovia Castelo Branco, no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, com aproximadamente 6.655.000 m², destinada a futuro empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Companhia mediante exercício de opção pelo valor de R$134.000.

Em julho de 2020, foi adquirido um terreno, de aproximadamente 34.000 m² localizado na cidade de São Paulo, de frente a Marginal Pinheiros e a Ponte Estaiada, para desenvolvimento de projeto multiuso, contemplando torres residenciais de alto padrão. A transação será desembolsada em 2023, e tem valor atual de R$ 157.567 e será corrigido anualmente pelo IPCA até o vencimento.

b) Os saldos apresentados correspondem ao Fasano Residence, Fasano Club e Village, empreendimentos em fase de construção.

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*) nos imóveis a comercializar, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as avaliações foram realizadas adotando as seguintes metodologias:

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

ii) o restante dos ativos 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.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

7. Investimentos (Controladora)

	Controladora	
	12-2020	12-2019
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Investimentos:		
Participação em controladas e coligadas (a)	4.207.465	3.463.602
Total das participações societárias	**4.207.465**	**3.463.602**
Total dos investimentos	**4.210.247**	**3.466.384**

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

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
	3.463.601	**(37.101)**	**10.181**	**556.392**	**205.213**	**(846)**	**2.116**	**7.908**	**4.207.465**

(a) Em dezembro de 2020 a Companhia transferiu 30% da participação societário para o FII XP Malls, conforme Nota 1.3.

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

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

	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
Sociedade Investida	2020	2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	3.116.345	2.945.939	1.559.668	1.431.419	1.556.677	1.514.521	41.808	201.837
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	1.487.223	1.404.446	66.437	48.361	1.420.786	1.356.086	64.386	184.020
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	99,99	1.010.144	588.444	241.235	44.867	768.909	543.577	224.868	51.495
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	99,99	688.216	628.020	153.199	146.616	535.017	481.403	(18.696)	(14.256)
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	896.577	474.917	185.748	158.109	710.829	316.808	390.085	33.555
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	50,01	183.290	342.803	27.778	31.822	155.512	310.981	(18.414)	28.976
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	99,99	191.415	165.798	52.162	36.299	139.253	129.499	9.001	3.125
Cidade Jardim Shops S.A. (a)	70,00	99,92	203.339	175.926	19.485	115.937	183.854	59.989	(36.247)	25.946
Demais investidas	-	-	669.978	497.537	523.015	252.420	146.963	245.116	(111.857)	14.869
Total			**8.446.527**	**7.223.830**	**2.828.728**	**2.265.850**	**5.617.799**	**4.957.981**	**544.934**	**529.567**

a) Ativo disponível para venda (Nota 1.3).

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

8. Imobilizado

Em 31.12.2020 o montante dos juros capitalizados no imobilizado do Consolidado foi de R$2.596 (R$41.722 em 2019) (Nota 21) e estão relacionados à construção do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo (Nota 1).

Movimentação 2020 – Consolidado

Item	Custo Histórico	Depreciação	Impairment	Saldos em 2019	Adições (a)	Transferências	Juros Capitalizados (Nota 22.1)	Impairment (Nota 21)	Depreciação	Saldos em 2020	Taxa média % depreciação
Aeroporto Catarina	650.680	(82)	-	650.598	48.752	(6.366)	2.596	-	(3.979)	691.601	-
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
	1.084.984	**(134.541)**	**(2.216)**	**948.227**	**163.624**	**(11.611)**	**2.596**	**(502)**	**(24.464)**	**1.077.871**	

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

Movimentação 2019 – Consolidado

Item	Custo Histórico	Depreciação	Saldos 2018	Adições (a)	Baixas (b)	Transferências	Juros Capitalizados (Nota 22.1)	Impairment (Nota 21)	Depreciação	Saldos 2019	Taxa média % depreciação
Aeroporto Catarina	577.485	-	577.485	75.833	(44.360)	-	41.722	-	(82)	650.598	-
Aeronaves	-	-	-	51.859	-	-	-	(2.216)	(1.901)	47.742	3,6
Hotéis Fasano	97.429	(30.216)	67.213	1.363	-	8.467	-	-	(3.439)	73.603	4
Imobilizações em Andamento	51.321	-	51.321	3.277	-	-	-	-	-	54.598	-
Máquinas e Equipamentos	38.115	(24.567)	13.548	2.335	-	(1.345)	-	-	(2.113)	12.425	10
Direito de uso	-	-	-	75.390	-	-	-	-	(8.643)	66.747	9,8 a 12,5
Outros	96.877	(66.430)	30.447	27.666	-	(11.148)	-	-	(4.452)	42.514	11,44
	861.226	**(121.213)**	**740.013**	**237.723**	**(44.360)**	**(4.026)**	**41.722**	**(2.216)**	**(20.630)**	**948.227**	

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*) nos ativos imobilizados, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as avaliações foram realizadas para os seguintes ativos da Companhia:

Aeroporto Catarina: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende a JHSF Adm. do Catarina Aeroporto, na data base de 30 de setembro de 2020. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso da UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF. Os fluxos de caixa operacionais foram descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC. Para o horizonte de projeção e valor residual, pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, considerou-se projeção ao longo de 15 anos, subsequentemente, considerou-se valor residual com base em perpetuidade calculada através do modelo de Gordon, sem crescimento real.
O período de projeção foi estimado em 15 anos, por se tratar de um investimento de longo prazo de maturação. Várias fases são lançadas de acordo com a evolução do investimento, além dos investimentos serem realizados com a expectativa de criação de uma plataforma para as expansões futuras.

A taxa de desconto considerada para as análises de 7,1% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

Hotéis: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende o Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista, denominados em conjunto de Hotéis ou UGC, na data base de 31 de agosto de 2020. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

Os fluxos de caixa operacionais foram descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC. Para o horizonte de projeção e valor residual, considerou-se projeção ao longo de 5 anos, subsequentemente, considerou-se valor residual com base em perpetuidade calculada através do modelo de Gordon, com crescimento real de 3,25%.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

A taxa de desconto considerada para as análises de 10,3% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

9. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimentos ("PPI") 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, 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 shopping center, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado seguindo as orientações contábeis do CPC 28 – Propriedade para Investimento. 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 de cada shopping center, 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 ou prontos, 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 e destinados à Reserva de Lucros a realizar dentro do patrimônio líquido, não sendo considerado na apuração dos dividendos.

As PPIs são excluídas 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.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(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 nas PPIs, demonstrando com isso, os saldos líquidos correspondentes a propriedades para investimento:

	31 de dezembro de 2020								
	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
Descrição	Cap rate	Taxa de desconto	Taxa de crescimento - perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation) (c)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários (d)	Cessão de usufruto (Nota 13) (e)	Participação líquida da Companhia
Propriedades em operação (a)	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 (a)	6,25% - 9,5%	7% - 11,5%	2,5%	1.071.978	(406.576)	665.402	-	-	665.402
Propriedades em desenvolvimento (a)	8,50%	10,50%	2,5%	404.618	-	404.619	-	-	404.619
Propriedades à desenvolver (b)	-	-	-	188.139	-	188.139	-	-	188.139
				5.600.679	**(2.295.199)**	**3.305.479**	**(59.428)**	**(148.974)**	**3.097.080**

a) As PPIs em operação, construção e em desenvolvimento são mensuradas com valor justo seguindo a orientação do CPC 28 – Propriedade para Investimento. As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m² menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs, essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m² de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m² de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m².

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

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 da PPI conforme apresentado no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).

e) Saldo correspondente a cessão de usufruto, 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.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

As movimentações contábeis do período estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	**23.766**	**-**	**23.766**	**2.097.766**	**490.335**	**2.588.101**
Adições (a)	-	122.622	122.622	22.854	170.591	193.445
Transferências (a)	-	-	-	(344.323)	275.007	(69.316)
Baixas no valor justo das propriedades (a)	-	-	-	-	(163.242)	(163.242)
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	-	-	347.915	271.213	619.128
Saldos em 31 de dezembro de 2019	**23.766**	**122.622**	**146.388**	**2.124.213**	**1.043.904**	**3.168.116**
Transferências (c)	(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 (d)	-	-	-	(313.873)	-	(313.873)
Variação no valor justo das propriedades (b)	-	221.956	221.956	59.269	209.841	269.110
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**-**	**404.619**	**404.619**	**2.047.321**	**1.258.161**	**3.305.479**

a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2019.

b) O ganho de valor justo no período corresponde, substancialmente, ao registro inicial em junho de 2020 do valor justo de R$404.415 do Faria Lima Shops que será um Shopping de altíssimo padrão no Centro Financeiro de São Paulo (entre as ruas Atílio Innocenti, Leopoldo Couto Magalhães e Av. Brigadeiro Faria Lima) com ABL total de 15.560 m² e inauguração prevista para o primeiro semestre de 2023. O projeto está em fase de aprovação junto a prefeitura do município de São Paulo e os Cepacs já foram parcialmente adquiridos e atrelados a respectiva área. Adicionalmente, a Companhia registrou a perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R$14.595 (R$18.558 em 2019) e perda de valor justo na baixa dos ativos Shopping Ponta Negra e Shopping Bela Vista no montante de R$58.919 (Nota 1.2), as transações somadas representam a variação no valor justo de propriedades para investimento no montante de R$195.596 (R$437.328 em 2019).

c) O valor da controladora corresponde a um imóvel que atualmente está arrendado para terceiros, contudo, foi adquirido pela Companhia com o objetivo de desenvolver o empreendimento Faria Lima Shops, o qual já está incorporado ao seu valor justo. O valor consolidado corresponde ao Shops Cidade Jardim inaugurado em dezembro de 2020, o qual foi reclassificado para propriedades em operação.

d) Em dezembro de 2020 a Companhia concluiu a transferência das frações ideais dos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra para o FII XP Malls, liquidando o saldo passivo com parceiros em empreendimentos conforme o mencionado na Nota 13.

Abaixo demonstramos a ABL (Área Bruta Locável) para 31 de dezembro de 2020 e 2019 dos empreendimentos em operação da Companhia:

	12-2020	12-2019
ABL - (m²) (na participação)	67.967	70.017
ABL Vaga - (m²) (na participação)	4.596	3.272

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 12-2020	Efeitos de variações na taxa de desconto			
	Consolidado	- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento (a)	3.007.624	3.131.838	117.914	2.901.365	(112.560)

(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 12-2020 - Consolidado” não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo ou avaliadas pelo método de comparativo de valor de mercado.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Intangível (Consolidado)

Movimentação 2020 – Consolidado

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

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

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

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

(d) As adições do período correspondem, substancialmente, ao desenvolvimento do programa de Membership da JHSF no montante de R$ 4.796, esta transação não gerou efeito na DFC. Adicionalmente, temos as aquisições de marcas e patentes de restaurantes internacionais que serão operados pela Companhia.

Anualmente, a Companhia realiza avaliações do valor recuperável (*impairment*) nos ativos intangíveis, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as avaliações foram realizadas para os seguintes ativos e não resultaram no reconhecimento de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (impairment):

Hotéis: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende o Hotel Marco Internacional, denominados em conjunto de Hotéis ou UGC, na data base de 31 de agosto de 2020. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

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

A taxa de desconto considerada para as análises de 10,3% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

Restaurantes: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende os Restaurantes Fasano (Ocean Blue Ltda., Restaurante Fasano Ltda., Restaurante Gero Ltda., Restaurante Gero RJ Ltda., Restaurante Parigi Bistrot Ltda., Restaurante Trattoria Ltda., SSRJ Administradora de Restaurante S.A. e Gero Panini Lanchonete e Restaurante Ltda.) e as suas investidas Restaurantes e UGC, na data base de 31 de agosto de 2020. A abordagem metodológica compreendeu-se no estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

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

A taxa de desconto considerada para as análises de 10,3% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Créditos diversos

A seguir demonstramos a movimentação dos créditos diversos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Estoque (a)	-	-	50.646	27.346
Impostos e contribuições a recuperar	1.860	5.653	17.882	14.634
Impostos e contribuições diferidos (Nota 16)	-	-	627	577
Despesas com comissões de vendas a apropriar	652	445	19.136	4.110
Ativo disponível para venda (Nota 1.3)	-	17.997	-	-
Fundo de promoção de Shoppings	-	-	3.602	16.974
Adiantamento a fornecedores (b)	15	-	42.698	4.025
Depósitos judiciais	1.517	1.359	10.441	8.268
Rateio de despesas administrativas	44.009	35.975	-	-
Outros créditos diversos	8.545	5.075	27.910	8.909
Total	**56.598**	**66.504**	**172.942**	**84.843**
Circulante	**46.577**	**59.906**	**153.153**	**68.520**
Não circulante	**10.021**	**6.598**	**19.789**	**16.323**

(a) Saldos correspondentes ao estoque da lojas, hotéis e restaurantes da Companhia. O aumento do período é justificado pela expansão do segmento de varejo e estoque de novas lojas.

(b) O aumento do saldo corresponde ao maior número de projetos em desenvolvimento da Companhia e adiantamento de importações para o estoque de nossas lojas.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

12.1. Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Indexador**	**Taxa de juros a.a.**	**12-2020**	**12-2019**	**12-2020**	**12-2019**
Capital de giro (c)	CDI	2,18% - 2,70% (a)	358.500	279.791	437.604	345.735
Capital de giro	Pré	12,28% - 16,66% (b)	-	2.029	-	3.088
BNDES – Aeroporto	IPCA	8,95%	-	-	79.463	70.482
BNDES – Aeroporto	TJLP	5,49%	-	-	60.794	56.966
Saldo (Nota 22)			**358.500**	**281.820**	**577.861**	**476.271**
Custo com empréstimos a amortizar			(59)	(5.037)	(903)	(5.710)
Saldo líquido (Nota 22.1)			**358.441**	**276.783**	**576.958**	**470.561**
Circulante			**296.655**	**99.152**	**338.301**	**165.815**
Principal e juros			296.714	100.956	338.497	168.025
(-) Custos			(59)	(1.804)	(196)	(2.210)
Não circulante			**61.786**	**177.631**	**238.657**	**304.746**
Principal e juros			61.786	180.864	239.364	308.246
(-) Custos			-	(3.233)	(707)	(3.500)

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

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

(c) A Companhia adquiriu em 28 de dezembro de 2020 R$260.000 em cédulas de crédito imobiliário com taxa de 2,4% + CDI e vencimento em 29/03/2021, o financiamento tem como objetivo a aquisição de terrenos e CEPACs para o desenvolvimento de projetos imobiliários.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**12-2020**	**12-2019**	**12-2020**	**12-2019**
2020	1	100.956	-	168.025
2021	296.714	94.998	338.497	127.833
2022	41.264	47.328	76.399	69.502
2023	14.801	32.872	51.954	48.998
a partir de 2024	5.721	5.666	111.012	61.913
Total bruto	**358.500**	**281.820**	**577.861**	**476.271**
Custo com empréstimos a amortizar	(59)	(5.037)	(903)	(5.709)
Saldo líquido	**358.441**	**276.783**	**576.958**	**470.561**

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

Controladora

Modalidade	12-2019	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2020
Capital de giro	281.820	316.000	10.346	(238.578)	(11.088)	-	358.500
Custos a amortizar	(5.037)	(101)	-	-	-	5.079	(59)
	276.783	**315.899**	**10.346**	**(238.578)**	**(11.088)**	**5.079**	**358.441**

Consolidado

Modalidade	12-2019	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2020
BNDES	127.448	-	14.987	(562)	(1.616)	-	140.257
Capital de giro	348.823	381.300	13.849	(291.879)	(14.489)	-	437.604
Custos a amortizar	(5.710)	(1.007)	-	-	-	5.815	(903)
	470.561	**380.293**	**28.836**	**(292.441)**	**(16.105)**	**5.815**	**576.958**

Abaixo demonstramos os vencimentos e indexadores dos saldos de empréstimos e financiamentos apresentados em 31 de dezembro de 2020:

Modalidade	Vencimento	Indexador	Garantias
BNDES - Aeroporto	15/11/2027	IPCA / TJLP	Hipoteca de 1° grau do imóvel + direito sobre recebíveis
Capital de giro	23/11/2021	CDI	Alienação fiduciária de unidades imobiliárias
Capital de giro	28/10/2024	CDI	Aval do controlador da Companhia

12.2 Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
2.ª emissão das controladas (1ª e 3ª série)	CDI	1,90%	-	-	315.042	310.079
2.ª emissão das controladas (2ª série)	IPCA	6,00%	-	-	319.435	306.687
8ª emissão de debêntures simples	CDI	-	120.117	120.338	120.117	120.338
9ª emissão de debêntures simples	CDI	1,55%	260.622	-	260.622	-
Saldo (Nota 22)			**380.738**	**120.338**	**1.015.216**	**737.104**
(-) Custos com emissão de debêntures			(3.440)	(281)	(3.440)	(1.319)
(-) Ajuste debt modification (Nota 22)			-	-	(21.548)	-
Saldo líquido (Nota 22.1)			**377.298**	**120.057**	**990.228**	**735.785**
Circulante			**45.841**	**337**	**45.841**	**13.823**
Principal e juros			49.281	338	49.281	14.862
(-) Custos			(3.440)	(1)	(3.440)	(1.039)
(-) Ajuste debt modification						
Não circulante			**331.457**	**119.720**	**944.387**	**721.962**
Principal e juros			331.457	120.000	965.935	722.242
(-) Custos			-	(280)	-	(280)
(-) Ajuste debt modification			-	-	(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 e indexadores:

Modalidade	Valor por emissão	Início da amortização	Vencimento	Indexador
1ªSérie	R$ 310.000	27/06/2022	26/03/2035	CDI+1,90%
2ªSérie	R$ 310.000	25/06/2019	26/03/2035	IPCA + 6,00%

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

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% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R$130.000 num prazo estimado de 30 meses;

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e
- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão.

Essa alteração no spread e no alongamento da dívida gerou o ajuste de *debt modification* no montante de R$21.548.

b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures"), O valor total da emissão foi de R$120.000, com vencimento em 10/12/2029 e com remuneração a 100% do CDI, e garantida pelos Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) mencionados na Nota 9.

c) Em 17 de abril de 2020 a Companhia concluiu a integralização da totalidade da 9ª Emissão de Debêntures Simples ("Debêntures"), 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.

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**12-2020**	**12-2019**	**12-2020**	**12-2019**
2020	-	338	-	14.862
2021	49.281	-	49.281	12.272
2022	49.351	-	49.350	29.609
2023	50.133	-	105.536	42.473
a partir de 2024	231.973	120.000	811.049	637.888
Total bruto	**380.738**	**120.338**	**1.015.216**	**737.104**
Custo com debêntures a amortizar	(3.440)	(281)	(3.440)	(1.319)
Ajuste debt modification	-	-	(21.548)	-
Total líquido	**377.298**	**120.057**	**990.228**	**735.785**

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

Controladora

Modalidade	**12-2019**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**Ajuste debt modification**	**12-2020**
Debêntures	120.338	300.000	10.777	(39.813)	(10.564)	-	-	380.738
Custos a amortizar	(281)	(6.410)	-	-	-	3.251	-	(3.440)
	120.057	**293.590**	**10.777**	**(39.813)**	**(10.564)**	**3.251**	**-**	**377.298**

Consolidado

Modalidade	**12-2019**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**Ajuste debt modification**	**12-2020**
Debêntures	737.104	300.000	56.126	(46.752)	(31.262)	-	-	1.015.216
Custos a amortizar	(1.319)	(6.410)	-	-	-	4.289	(21.548)	(24.988)
	735.785	**293.590**	**56.126**	**(46.752)**	**(31.262)**	**4.289**	**(21.548)**	**990.228**

A Companhia não possui dívidas cujos covenants requerem apresentação de indicadores financeiros (ratios) e não financeiros. Em 07 de agosto de 2020 em Assembleia Geral de titulares das debêntures de 2° emissão de 1° e 2° série, renunciaram previamente a todos os direitos outorgados à Emissora em decorrência de inobservância de qualquer dos índices previstos na Escritura de Emissão, quais sejam Índices Financeiros, LTV Individual, LTV Consolidado, Índice de Cobertura, Índice de Cobertura Cash Sweep e Índice de Cobertura Mínimo, inclusive à sua prerrogativa de declarar o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência do não cumprimento dos referidos índices até o final do exercício social de 2021 (exclusive).

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Obrigações com parceiros em empreendimentos e cessão de usufruto

	Consolidado	
	12-2020	**12-2019**
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (b)	-	241.515
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (a) (Nota 23)	148.974	134.563
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista (Nota 23) (c)	125.312	125.312
Custos a amortizar	(655)	(1.466)
Total	**273.631**	**499.924**
Circulante	**132.710**	**25.682**
Não circulante	**140.921**	**474.242**

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

- Sinal de R$ 30.000 na data de assinatura da Carta de Intenções (11 de abril de 2019);

- R$ 70.000, na data de assinatura dos documentos definitivos (24 de junho de 2019);

- R$ 12.213, na data de assinatura do contrato de opção de compra (24 de junho de 2019);

- R$ 1.200 na data de exercício da opção de compra (se exercida). O XP Malls terá o direito de exercício a partir do início do décimo quinto ano, contado da data de assinatura do contrato (24 de junho de 2019) até o final do vigésimo nono ano, o montante será corrigido pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A seguir a movimentação da transação de usufruto em 31 de dezembro de 2020:

	Passivo financeiro
Total em 31 de dezembro de 2019	**134.563**
Distribuição do resultado do período (-)	(184)
Atualização de cessão de usufruto (+)	14.595
Total em 31 de dezembro de 2020	**148.974**
Circulante	**8.053**
Não Circulante	**140.921**

b) Em 19 de outubro de 2018 a Companhia firmou o instrumento de dívida para futura venda de participação na fração ideal dos Companhias Shopping Ponta Negra e Bela Vista com o FII XP Malls. Em dezembro de 2020 a Companhia concretizou a transferência das frações ideais (Notas 9 e 1.2). A seguir a movimentação da transação em 31 de dezembro de 2020:

	XP Malls
Total em 31 de dezembro de 2019	241.515
Pagamento com fração ideal dos Shoppings (-)	(241.515)
Total em 31 de dezembro de 2020	**-**

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

	Consolidado	
Ano	**12-2020**	**12-2019**
2020	-	25.682
2021	133.365	8.424
2022	133.835	9.178
Acima de 2022	7.086	483.788
	274.286	**501.390**
Custo a amortizar	(655)	(1.466)
Total	**273.631**	**499.924**

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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 – FII, o que gerou uma coobrigação de participação de 14,44% sobre as vendas líquidas das unidades imobiliárias envolvidas na transação ou pagamento de uma rentabilidade mínima mensal garantida de IPCA + 1% a.a., entre os dois, o maior; com vencimento final em 22 de julho de 2021.

14. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Fornecedores (Nota 23)	5.863	625	99.585	65.871
Arrendamentos	-	-	118.823	91.750
Impostos e contribuições diferidos (Nota 16)	-	-	16.110	13.044
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	2.015	2.504	107.514	53.571
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	6.669	9.095
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	-	-	206.757	63.616
Adiantamento de clientes - XP Investimentos (b)	-	-	5.544	-
Contas a pagar por aquisição de terreno (a)			157.962	
Débitos diversos	-	14.601	456	21.685
Provisão para passivo a descoberto em controlada	8.197	290	-	-
Total	**16.075**	**18.020**	**719.422**	**318.632**
Circulante	**7.876**	**17.730**	**413.917**	**187.997**
Não circulante	**8.199**	**290**	**305.505**	**130.635**

(a) O aumento do saldo corresponde, substancialmente, ao terreno adquirido em julho de 2020 conforme mencionado na Nota 6, esta transação será desembolsada em 2023, e tem valor atual de R$ 157.962 descontado de AVP (Nota 6) e será corrigido anualmente pelo IPCA até o vencimento, essa transação não gerou efeito na DFC.

(b) Conforme o mencionado na Nota 1.3 a Companhia firmou com a XP Investimentos o Contrato de Compra e Venda de terreno situado no Parque Catarina pelo montante de R$98.600 dos quais recebeu R$5.544 a título de adiantamento. A conclusão da transação depende da superação de cláusulas resolutivas.

15. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os saldos líquidos com partes relacionadas estão assim apresentados:

		Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Créditos com acionistas controladores (+)		-	48.168	-	54.579
Débitos com acionistas controladores (-)		-	66.311	-	66.311
Créditos e débitos líquidos com acionista controlador (=)	(a)	**-**	**(18.143)**	**-**	**(11.732)**
Créditos com controladas (+)		362.643	136.344	-	-
Débitos com controladas (-)		1.148.813	826.157	-	-
Créditos e débitos líquidos com controladas (=)	(b)	**(786.170)**	**(689.813)**	**-**	**-**
Dividendos a receber de controladas (+)		**12.765**	**12.765**	**-**	**-**
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)		-	-	17.309	24.994
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)		-	-	6.468	2.024
Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)		**-**	**-**	**10.841**	**22.970**
Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)		**(773.405)**	**(695.191)**	**10.841**	**11.238**
Total de créditos com partes relacionadas		**375.409**	**197.277**	**17.309**	**79.573**
Circulante		**61.078**	**55.638**	**-**	**-**
Não circulante		**314.330**	**141.639**	**17.309**	**79.573**
Total de débitos com partes relacionadas		**1.148.813**	**892.468**	**6.468**	**68.335**
Circulante		**1.148.813**	**826.157**	**3.024**	**1.124**
Não circulante		**-**	**66.311**	**3.444**	**67.211**

a) Em setembro de 2020 o acionista controlador da Companhia, José Auriemo Neto liquidou 100% dos saldos ativos e passivos com a Companhia.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

b) 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.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

Ativo	**Controladora**	
	12-2020	**12-2019**
Crédito com partes relacionadas		
Polônia Incorporações Ltda.	196.319	-
Cidade Jardim Shops S.A.	-	59.143
JHSF Adm do Catarina Aeroporto S.A.	-	10.959
JHSF Malls S.A. (c)	48.314	42.873
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	23.928	7.453
Lyon Comércio, Importação e Exportação	62.167	275
Outros	31.916	15.641
Total	**362.644**	**136.344**

Passivo	**Controladora**	
	12-2020	**12-2019**
JHSF Malls S.A. (c)	499.465	562.875
Polônia Incorporações	-	43.830
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário	102.931	113.108
Canárias Administradora de Bens Ltda.	323.214	34.412
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário	129.522	34.705
JHSF Incorporações Ltda.	13.520	16.341
JHSF Engenharia Ltda.	31.529	179
Aveiro Incorporações Ltda.	18.297	2.034
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário	8.028	-
Outros	22.307	18.673
Subtotal	**1.148.813**	**826.157**

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

Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui o montante de R$39.921 (R$94.921, em 2019) de recebíveis junto aos acionistas e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias e serviços.

Promitente Comprador	Data da transação	12-2020	Duração	Objeto contrato	Tx Juros / Indexador
Robert Bruce Harley	27/12/2019	4.684	8 anos (vencimento em - junho/2027)	Venda de unidade imobiliária	7,18% / Fixo
Robert Bruce Harley	12/09/2019	12.689	8 anos (vencimento em - janeiro/2027)	Venda de unidade imobiliária	7,18% / Fixo
Robert Bruce Harley	06/04/2016	2.586	5 anos (vencimento em - maio/2021)	Venda de unidade imobiliária	0% / IGPM
Robert Bruce Harley	14/12/2018	1.681	3 anos (vencimento em - junho/2021)	Venda de unidade imobiliária	0% / Fixo
Robert Bruce Harley	29/04/2019	3.345	5 anos (vencimento em - fevereiro/2024)	Venda de unidade imobiliária	0% / CDI
Robert Bruce Harley	18/11/2019	1.600	11 meses (vencimento em dezembro/2021)	Taxa de adesão do Catarina Jets	N/A
Thiago Alonso de Oliveira	22/12/2020	8.399	4 anos (vencimento em - abril 2024)	Venda de unidade imobiliária	4% / INCC/IGPM
Thiago Alonso de Oliveira	30/12/2019	2.288	4 anos (vencimento em - dezembro/2023)	Venda de unidade imobiliária	4% / INCC/IGPM
Wilmar Silva Rodrigues	30/12/2019	1.779	5 anos (vencimento em - dezembro/2024)	Venda de unidade imobiliária	4% / INCC/IGPM
Humberto Luis Polati	15/12/2018	870	6 anos (vencimento em - dezembro/2023)	Venda de unidade imobiliária	4% / IGPM
		39.921			

Adicionalmente, a Companhia em 2020 a Companhia transacionou a valores de mercado, o montante de R$22.088 referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos administradores.

Em 31 de dezembro de 2020 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 conforme o mencionado na Nota 4.b. Os fundos, possuem 6,73% da fração ideal do Aeroporto Catarina.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Dividendos a pagar

A movimentação do saldo de dividendos a pagar está demonstrada a seguir.

	Dividendos
Em 31 de dezembro de 2018	114.434
Dividendos pagos no exercício (caixa) (DFC)	(34.612)
Compensados com o saldo devedor do acionista controlador	(45.909)
Constituídos no exercício de 2019 (Nota 18.1)	1.587
Em 31 de dezembro de 2019	35.500
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 (Nota 18 e 14)	144.361
Em 31 de dezembro de 2020	**144.361**

Em 20 de dezembro de 2019, em Reunião do Conselho de Administração (“RCA”) foi aprovado o pagamento de dividendos aos Acionistas no montante de R$33.412, os quais foram pagos em janeiro de 2020.

Em 09 de abril de 2020, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi aprovado a distribuição de dividendos complementares no valor R$52.413, totalizando um dividendo a pagar de R$54.000. Em 13 de agosto de 2020, em Reunião do Conselho de Administração (“RCA”), 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, em Reunião do Conselho de Administração (“RCA”), foi aprovado a distribuição de dividendos complementares no valor de R$46.000, os quais foram pagos no exercício de 2020.

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores e comitê de auditoria estatutário, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão demonstradas a seguir:

12-2020	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
Número de membros (a)	3	7	3	3	15
Salário / pro labore / remuneração	3.973	2.016	326	420	6.735
Bonificação	6.467	8.057	-	-	14.523
Benefícios diretos e indiretos	197	91	-	-	288
Remuneração total	**10.636**	**10.164**	**326**	**420**	**21.546**

12-2019	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Comitê de Auditoria	Total
Número de membros (a)	4	7	3	14
Salário / pró-labore / remuneração	3.798	1.202	432	5.432
Bonificação	5.756	2.934	-	8.690
Benefícios diretos e indiretos	215	108	-	323
Remuneração total	**9.769**	**4.244**	**432**	**14.445**

(a) O número de membros corresponde a quantidade ao final do exercício, a média ponderada é apresentada no formulário de referência da Companhia.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

16. Impostos e contribuições correntes e diferidos

16.1. Impostos e contribuições diferidos

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

Consolidado	12-2020			12-2019		
Bases tributárias	Ativo (Nota 11)	Passivo	Líquido	Ativo (Nota 11)	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal	-	(73.918)	(73.918)	-	(64.997)	(64.997)
Atividade imobiliária	-	(21.212)	(21.212)	-	(13.044)	(13.044)
PECLD	-	(608)	(608)	-	(293)	(293)
Prejuízo fiscal	-	32.156	32.156	-	32.156	32.156
Valor justo PPI's	-	(684.318)	(684.318)	-	(613.765)	(613.765)
Outros impostos	627	(1.300)	(673)	577	(1.457)	(880)
Total	**627**	**(749.201)**	**(748.574)**	**577**	**(661.400)**	**(660.823)**
Circulante (Nota 14)	-	(16.110)	(16.110)	-	(13.044)	(13.044)
Não circulante	627	(733.091)	(732.464)	577	(648.356)	(647.779)

Em 31 de dezembro de 2020, o prejuízo fiscal na Controladora é de R$708.332 (R$708.141 em 2019), no consolidado é de R$1.209.459 (R$1.199.184 em 2019), para os quais foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos ativos, com base na expectativa de geração de resultado tributável, os saldos são apresentados de acordo com a compensação realizada por entidade legal. A utilização dos créditos tributários de prejuízo fiscal reconhecidos deve seguir o seguinte cronograma:

	2020
2021	5.281
2022	2.252
2023	1.219
2024	1.424
2025	1.520
2026 em diante	20.460
	32.156

A Administração em conjunto com o Conselho de Auditoria Estatutário examinaram, em 31 de dezembro de 2020, e aprovaram o estudo para a realização dos tributos diferidos ativos, sem ressalvas.

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

Segue abaixo a reconciliação dos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	719.174	322.231	751.064	472.589
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(244.519)	(109.559)	(255.362)	(160.680)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(20.119)	(13.643)	142.798	(14.892)
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	189.173	123.202	354	(122)
Reversão de imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	-	29.783
Resultado com imposto de renda e contribuição social	**(75.465)**	**-**	**(112.210)**	**(145.911)**
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(27.887)	(10.281)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(75.465)	-	(84.323)	(135.630)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	**(75.465)**	**-**	**(112.210)**	**(145.911)**

(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”) e pela não constituição devido a absorção do prejuízo fiscal.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(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. Os montantes dos processos tributários, cíveis e trabalhistas, são:

Provável	Controladora		Consolidado			
	Trabalhistas	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	**99**	**99**	**2.607**	**15.830**	**1.402**	**19.839**
Provisão (reversão) em 2019	(99)	(99)	(469)	(15.755)	437	(15.787)
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
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**7.000**	**7.000**	**9.217**	**75**	**1.914**	**11.206**

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	**25.608**	**17.690**	**150.883**	**194.181**
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**19.628**	**22.848**	**166.149**	**208.623**

18. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia totalizou o montante de R$1.860.183 (R$1.436.138 em 31 de dezembro de 2019), representado por 684.810.641 ações (638.059.981 ações em 31 de dezembro de 2019) ordinárias nominativas.

Em 05 de novembro de 2020, em Reunião do Conselho de Administração (“RCA”) foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no montante de R$10.133, representado por 2.080.000 ações ordinárias nominativas, destinadas exclusivamente a atender ao exercício de opções de compra nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações - ARR da Companhia (“Plano do Opção de Compra”), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de setembro de 2015, bem como em Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 16 de agosto de 2016, 09 de novembro de 2018 e 23 de dezembro de 2019.

Em 13 de agosto de 2020, em Reunião do Conselho de Administração (“RCA”) foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no montante de R$7.148, representado por 3.288.812 ações ordinárias nominativas, destinadas exclusivamente a atender ao exercício de opções de compra nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações - ARR da Companhia (“Plano do Opção de Compra”), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de setembro de 2015, bem como em Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 16 de agosto de 2016, 09 de novembro de 2018 e 23 de dezembro de 2019.

Em 15 de julho de 2020, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no montante total de R$399.750 (Nota 1), mediante a emissão de 41.000.000 novas ações (“Oferta Primária”), bem como a sua homologação, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações”), com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita”). Os custos com emissão de ações totalizaram R$26.379.

Em 13 de fevereiro de 2020 em Reunião do Conselho de Administração (“RCA”) foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R$7.014, representado por 3.181.848 ações ordinárias nominativas, exclusivamente destinados a atender ao 13°, 14°, 15° e 16° Exercícios dos planos de opções de compra de ações.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Em 13 de novembro de 2019, a Companhia aprovou em Reunião do Conselho de Administração aumentar o seu capital social por meio da emissão 108.000.000 ações, equivalentes à R$513.000 (Nota 1), em razão da Oferta Restrita, dentro do limite do capital autorizado, as ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos do seu estatuto social, na Lei da Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado da B3. Os custos com emissões de ações totalizaram R$29.018.

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

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

Capital autorizado

Em 31 de dezembro de 2020, 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 700.000.000 de ações ordinárias.

Ações em tesouraria

Referem-se a ações ordinárias adquiridas no contexto do 1º plano de aquisição de ações próprias, encerrado em 19 de outubro de 2009, para manutenção em tesouraria, cancelamento, posterior alienação ou podendo ser utilizadas para atender a eventual exercício do “Plano de Opção de Compra de Ações”.

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

Em reunião realizada pelo Conselho de Administração (“RCA”) em 27 de agosto de 2020 a Companhia aprovou, nos termos do art. 30, §1º, “b”, da Lei nº 6.404/76, da Instrução CVM nº 567/15 e do artigo 21, inciso XV do Estatuto da Companhia, programa de recompra de ações de emissão da própria Companhia, até o limite de 28.000.000 de ações ordinárias, para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, e posterior alienação, com a finalidade de maximizar a geração de valor para os acionistas, que se encerrará em 26 de fevereiro de 2022, conforme detalhado no Comunicado sobre Negociação de Ações de Própria Emissão, preparado na forma do Anexo 30-XXXVI da Instrução CVM nº 480/2009 e divulgado na presente data.

Em 13 de novembro de 2020 a Companhia encerrou o Programa de Recompra de Ações da Companhia, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 27 de agosto de 2020 (“Programa”), que previa a recompra de até 28.000.000 (vinte e oito milhões) de ações ordinárias de emissão da Companhia. No âmbito do Programa, a Companhia adquiriu, desde seu lançamento até a presente data, o montante de 2.800.000 (dois milhões e oitocentas mil) ações ordinárias, as quais permanecem em tesouraria.

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia possui o total de 2.800.000 (Nota 23) ações ordinárias em tesouraria adquiridas pelo preço unitário médio de R$7,14 (valor em reais) as quais totalizam R$20.012 (DMPL). Não foram emitidas ações no período.

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.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

18.1. Destinação do resultado

Reservas de lucro

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

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

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

	2020	2019
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.032.440	732.668
Variação do valor justo	195.596	437.328
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(66.503)	(137.556)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	**129.093**	**299.772**
(-) Realização do valor justo	(95.013)	-
Reserva de lucros a realizar	**1.066.520**	**1.032.440**

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

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

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

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	2020	2019
Lucro do exercício	643.709	322.231
Constituição da reserva legal	(32.185)	(16.112)
(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	**611.524**	**306.119**
Parcela do Lucro não realizado no exercício	(129.093)	(299.772)
Realização do valor justo líquido na venda de ativos	95.013	-
Movimentação da Reserva de lucro a realizar	(34.080)	(299.772)
Resultado do exercício após a constituição das reservas	577.443	6.347
Dividendos mínimos obrigatórios	**144.361**	**1.587**
Lucro líquido do exercício à disposição da assembleia	**433.082**	**4.760**

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Receita operacional líquida

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

	Consolidado	
	12-2020	**12-2019**
Receita com venda de imóveis	910.860	266.178
Receita com shoppings centers e locações comerciais	183.898	224.995
Receita com hotéis e restaurantes	135.415	212.733
Receita com operações aeroportuárias	22.277	-
Receita bruta operacional	**1.252.450**	**703.906**
(-) Deduções da receita bruta	(81.900)	(67.117)
Receita líquida operacional	**1.170.550**	**636.789**

20. Custos e despesas por natureza e função

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	**12-2019**	**12-2020**	**12-2019**
Despesas por função				
Custos	-	-	(360.121)	(326.386)
Despesas gerais e administrativas	(23.086)	(11.057)	(142.392)	(114.663)
Despesas comerciais	(1.368)	(238)	(25.863)	(28.349)
	(24.454)	**(11.295)**	**(528.376)**	**(469.398)**
Despesas por natureza				
Pessoal	(36.192)	(22.580)	(134.172)	(104.973)
Serviços de terceiros	(3.249)	(5.076)	(29.763)	(33.922)
Depreciações e amortizações (Notas 8 e 10)	(4.502)	(4.973)	(19.784)	(16.116)
Depreciações direito de uso (Nota 8)	-	-	(2.214)	(8.643)
Consultoria	(2.215)	(2.414)	(19.590)	(14.677)
Ocupação	(1.868)	(1.471)	(29.720)	(44.058)
Promoções e eventos	(1.406)	(90)	(13.474)	(18.318)
Custo das unidades vendidas	-	-	(177.738)	(119.215)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(44.576)	(49.411)
Custo dos serviços prestados	-	-	(23.022)	(32.056)
Custo de hospedagem	-	-	(9.042)	(4.215)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(6.831)	-
Comissões	-	-	(5.710)	(4.151)
Despesas lojas vagas	-	-	(2.166)	(2.838)
Assistência jurídica	(1.174)	(1.209)	(8.281)	(6.313)
Outros serviços profissionais	-	-	(2.293)	(10.492)
	(50.606)	**(37.813)**	**(528.376)**	**(469.398)**
Serviços compartilhados (a)	26.152	26.518	-	-
	(24.454)	**(11.295)**	**(528.376)**	**(469.398)**

a) Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia incorreu em despesas com remuneração da diretoria e pessoal, serviços jurídicos, despesas com viagens e outros serviços alocados na JHSF Participações S.A. e rateadas através de *Cost Sharing*, que são faturadas através de notas de débito para a Companhia e suas controladas.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

21. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Ganhos (perdas) com desempenho operacional do FII XP Malls (a)	-	(1.257)	-	(1.257)
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	1.260	1.260	(1.318)	(2.914)
Plano de outorga de ações (Nota 28)	(3.757)	(2.229)	(3.757)	(2.229)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 17)	(7.000)	99	(7.154)	15.787
Doações	(1.922)	-	(2.011)	-
Resultado de venda de ativos	-	-	-	29.691
Impairment de aeronaves (Nota 8)	-	-	(502)	(2.216)
Outras	2.117	(7.277)	(7.899)	(30.248)
	(9.302)	**(9.404)**	**(22.641)**	**6.614**

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

22. Resultado financeiro, líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Receitas financeiras				
Atualização Monetária	6.582	6.019	4.047	1.197
Variação cambial ativa líquida	6.862	1.716	2.091	1.636
Juros de carteira de clientes	-	-	31.957	5.536
Outras receitas financeiras	2.827	4.829	16.134	11.536
Ajuste de debt modification	-	-	21.548	-
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	8.537	5.465	-	-
	24.808	**18.029**	**75.777**	**19.905**
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(16.015)	-	(79.091)	(62.418)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures (a)	(8.330)	(35.821)	(10.189)	(42.513)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(11.359)	(9.928)
Comissionamento - XP Malls (b)	-	-	-	(4.981)
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	-	-	(4.331)
Atualização sobre cessão de usufruto	-	-	-	(4.744)
Encargos financeiros sobre leasing	-	-	(9.720)	(8.469)
Descontos concedidos	(6.215)	-	(6.215)	-
Outras despesas financeiras	(19.665)	(1.636)	(24.310)	(20.905)
	(50.225)	**(37.457)**	**(140.884)**	**(158.289)**
Resultado financeiro líquido	**(25.417)**	**(19.428)**	**(65.107)**	**(138.384)**

a) No primeiro semestre de 2019, a Companhia emitiu e liquidou debêntures (Nota 12.2), nesse cenário a Companhia realizou a análise para débito modificado conforme as orientações do IFRS 9 e CPC 48 e o resultado foi o reconhecimento dos custos capitalizados das dívidas liquidadas no resultado do período.

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

22.1 Reconciliação da atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Atualização e juros sobre empréstimos e financiamentos	(21.123)	(44.208)	(84.963)	(104.140)
Total de atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	**(21.123)**	**(44.208)**	**(84.963)**	**(104.140)**
Capitalização de juros nos ativos imobilizados e propriedades para investimento (b)	3.276	26.444	5.872	41.722
Rateio de juros sobre empréstimos (a)	1.832	17.764	-	-
% de capitalização	**24%**	**100%**	**7%**	**40%**
Total de despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures	**(16.015)**	**-**	**(79.091)**	**(62.418)**

(a) Saldo correspondente repasse de juros, entre a JHSF Participações S.A. e suas investidas, os quais foram transferidos por método de rateio, conforme mencionado na Nota 15.

(b) No exercício foram capitalizados juros no montante de R$2.596 no ativo imobilizado e R$3.276 nas propriedades para investimentos.

23. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxas de juros e de moeda. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Segue abaixo o quadro com a categoria dos principais instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2020			31 de dezembro de 2019		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	268.655	-	268.655	182.127	-	182.127
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	550.505	-	550.505	224.433	-	224.433
Contas a receber (Nota 5)	-	431	431	-	62.750	62.750
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	362.644	362.644	-	184.512	184.512
Total dos instrumentos ativos	**819.160**	**363.075**	**1.182.235**	**406.560**	**247.262**	**653.822**
Passivos						
Fornecedores	-	5.863	5.863	-	625	625
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	-	358.500	358.500	-	281.820	281.820
Debêntures (Nota 12.2)	-	380.738	380.738	-	120.338	120.338
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	-	1.148.813	1.148.813	-	892.468	892.468
Total dos instrumentos passivos	**-**	**1.893.914**	**1.893.914**	**-**	**1.295.251**	**1.295.251**

	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2020			31 de dezembro de 2019		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	425.535	-	425.535	241.125	-	241.125
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	561.109	-	561.109	257.364	-	257.364
Contas a receber (Nota 5)	-	668.223	668.223	-	322.499	322.499
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	-	17.309	17.309	-	79.573	79.573
Total dos instrumentos ativos	**986.644**	**685.532**	**1.672.176**	**498.489**	**402.072**	**900.561**
Passivos						
Fornecedores (Nota 14)	-	99.585	99.585	-	65.871	65.871
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	-	577.861	577.861	-	476.271	476.271
Debêntures (Nota 12.2)	-	1.015.216	1.015.216	-	737.104	737.104
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	125.312	125.312	-	125.312	125.312
Cessão de Usufruto (Nota 13)	-	148.974	148.974	-	134.563	134.563
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	-	6.468	6.468	-	68.335	68.335
Total dos instrumentos passivos	**-**	**1.973.416**	**1.973.416**	**-**	**1.607.456**	**1.607.456**

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

23.1. Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Valor contábil 2020	Valor justo 2020	Nível hierárquico do valor justo
Ativos mensurados ao valor justo			
Propriedades para investimentos (Nota 9)	3.305.480	3.305.480	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	425.535	425.535	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	548.292	548.292	2
Títulos e valores mobiliários – ações (Nota 4)	12.817	12.817	1
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	629.225	629.225	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 15)	17.309	17.309	3
Passivos			
Passivos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 12.1)	576.958	524.528	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 12.2)	990.228	834.060	2
Cessão de Usufruto (Nota 13)	148.974	148.974	3
Obrigações com parceiros em empreendimentos, líquidos dos custos (Nota 13)	124.657	124.657	3
Fornecedores (Nota 14)	99.585	99.585	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 15)	6.468	6.468	3

Risco de taxas de juros

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

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber, debêntures e empréstimos e financiamentos, a qual a Companhia estava exposta, na data base de 31 de dezembro de 2020, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, INCC, IPCA, do IGPM, da TJLP, e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2021 e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	12-2020 US$	12-2020 R$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento 25%	Resultado	50%	Resultado	Cenários de queda -25%	Resultado	-50%	Resultado
Aplicação financeira em R$	3,34%	98,5% do CDI	-	318.986	329.640	10.654	4,18%	13.118	5,01%	15.957	2,51%	7.871	1,67%	5.247
Aplicação financeira em US$	4,75	Dólar	20.503	106.549	97.389	(9.160)	5,94	15.188	7,13	39.535	3,563	(33.507)	2,375	(57.854)
Títulos e valores mobiliários em US$	4,75	Dólar	2.466	12.817	11.714	(1.103)	5,94	1.825	7,13	4.754	3,563	(4.031)	2,375	(6.960)
Contas a receber em R$ (Nota 5)	9,13%	INCC	-	549.202	599.344	50.142	11,41%	62.678	13,70%	75.213	6,85%	37.607	4,57%	25.071
Contas a receber - Aluguéis em R$ (Nota 5)	5,01%	IGP-M	-	53.614	56.300	2.686	6,26%	3.358	7,52%	4.029	3,76%	2.015	2,51%	1.343
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	3,40%	CDI	-	(437.604)	(452.483)	(14.879)	4,25%	(18.598)	5,10%	(22.318)	2,55%	(11.159)	1,70%	(7.439)
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	3,61%	IPCA	-	(79.463)	(82.332)	(2.869)	4,51%	(3.586)	5,42%	(4.303)	2,71%	(2.151)	1,81%	(1.434)
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	3,58%	TJLP	-	(60.794)	(62.970)	(2.176)	4,48%	(2.721)	5,37%	(3.265)	2,69%	(1.632)	1,79%	(1.088)
Debêntures (Nota 12.2)	3,40%	CDI	-	(695.781)	(719.438)	(23.657)	4,25%	(29.571)	5,10%	(35.485)	2,55%	(17.742)	1,70%	(11.828)
Debêntures (Nota 12.2)	3,61%	IPCA	-	(319.435)	(330.967)	(11.532)	4,51%	(14.415)	5,42%	(17.297)	2,71%	(8.649)	1,81%	(5.766)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	3,61%	IPCA	-	(125.312)	(129.836)	(4.524)	4,51%	(5.655)	5,42%	(6.786)	2,71%	(3.393)	1,81%	(2.262)
						(6.417)		**21.620**		**50.034**		**(34.774)**		**(62.968)**

Risco de liquidez

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

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

		Fluxo de caixa não descontado					
	Saldo Contábil	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025 em diante**	**Total**
Empréstimos e financiamentos bruto (Nota 12.1)	577.861	(352.687)	(99.219)	(70.420)	(37.579)	(131.378)	(691.284)
Debêntures bruto (Nota 12.2)	1.015.216	(63.957)	(68.833)	(143.366)	(154.797)	(1.144.080)	(1.575.032)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	125.312	(17.902)	(17.902)	(17.902)	(17.902)	(53.704)	(125.312)
Cessão de Usufruto (Nota 13)	148.974	(2.235)	(7.521)	(8.633)	(9.160)	(142.949)	(170.498)
Fornecedores (Nota 14)	99.585	(99.585)	-	-	-	-	(99.585)
Fluxo de caixa líquido	**1.966.948**	**(536.365)**	**(193.475)**	**(240.321)**	**(219.437)**	**(1.442.111)**	**(2.661.711)**

24. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2019.

	Ações emitidas	**Ações em tesouraria (Nota 18)**	**Ações totais com os acionistas**
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**526.383.839**	**117.876**	**526.265.963**
Saldo em 31 de dezembro de 2019	**638.059.981**	**-**	**638.059.981**
Recompra de ações	49.550.660	2.800.000	46.750.660
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**687.610.641**	**2.800.000**	**684.810.641**

	Controladora		**Consolidado**	
	12-2020	**12-2019**	**12-2020**	**12-2019**
Lucro do exercício	643.709	322.231	638.854	326.678
Média ponderada de ações	661.174.719	543.306.040	661.174.719	543.306.040
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	7.086.769	13.557.429	7.086.769	13.557.429
Média ponderada das ações diluidoras (a)	668.261.488	556.863.469	668.261.488	556.863.469
Lucro básico por ação	**0,9736**	**0,5931**	**0,9662**	**0,6013**
Lucro diluído por ação	**0,9633**	**0,5787**	**0,9560**	**0,5866**

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

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

25. Compromissos – Arrendamentos mercantis operacionais

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia arrenda e aluga espaços em Shopping Centers, centros comerciais e edifícios como arrendamento operacional. Esses arrendamentos são em média de 5 anos, com opção de renovação do arrendamento após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Adicionalmente, alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
Ano	2020	2019	2020	2019
2020	-	53.828	-	14.051
2021	48.002	47.920	19.017	12.967
2022	44.062	43.640	18.533	11.996
2023	41.293	21.792	13.236	10.117
A partir de 2024	78.344	35.601	77.174	78.822
	211.701	**202.781**	**127.960**	**127.953**

26. Informações por Segmento

A Companhia possui quatro segmentos de negócios: renda recorrente, negócios imobiliários e aeroporto, hotéis e restaurantes e escritório central administrativo (*holding*). As principais informações financeiras de cada segmento para os exercícios de 2020 e 2019 estão demonstradas abaixo:

Ativos e passivos:

	Incorporações / Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Totais	Totais
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Ativo circulante	689.486	318.664	356.454	184.029	78.068	42.379	735.582	385.247	1.859.590	930.319
Ativo não circulante	1.865.573	1.428.313	2.865.118	2.996.050	234.856	199.564	461.090	283.688	5.426.637	4.907.615
Ativo do segmento	**2.555.059**	**1.746.977**	**3.221.572**	**3.180.079**	**312.924**	**241.943**	**1.196.672**	**668.935**	**7.286.227**	**5.837.934**
Passivo circulante	388.629	148.444	226.412	135.419	96.633	54.872	366.480	91.205	1.078.154	429.940
Passivo não circulante	315.651	265.405	1.424.151	1.630.567	161.700	91.572	475.709	363.662	2.377.211	2.351.206
Passivo do segmento	**704.280**	**413.849**	**1.650.563**	**1.765.986**	**258.333**	**146.444**	**842.189**	**454.867**	**3.455.365**	**2.781.146**

Resultado:

	Incorporações / Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019	12-2020	12-2019
Receita operacional bruta	933.137	266.178	183.898	224.995	135.415	212.733	-	-	1.252.450	703.906
Deduções da receita bruta	(36.204)	(10.139)	(29.372)	(33.018)	(16.323)	(23.960)	-	-	(81.900)	(67.117)
Receita operacional líquida	**896.933**	**256.039**	**154.526**	**191.977**	**119.092**	**188.773**	**-**	**-**	**1.170.550**	**636.789**
Custos operacionais	(188.560)	(121.623)	(50.306)	(64.710)	(121.255)	(140.053)	-	-	(360.121)	(326.386)
Lucro (prejuízo) bruto	**708.373**	**134.416**	**104.220**	**127.267**	**(2.163)**	**48.720**	**-**	**-**	**810.429**	**310.403**
Receitas e (despesas) operacionais	**(59.747)**	**(14.950)**	**163.227**	**358.198**	**(25.700)**	**(34.235)**	**(72.038)**	**(8.444)**	**5.742**	**300.570**
Despesas gerais e administrativas	(26.235)	(18.057)	(51.981)	(48.035)	(23.479)	(33.746)	(40.697)	(14.825)	(142.392)	(114.663)
Despesas comerciais	(14.506)	(15.966)	(9.946)	(12.383)	(25)	-	(1.386)	-	(25.863)	(28.349)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(20.189)	278	(6.078)	(4.408)	(2.383)	(870)	6.009	11.613	(22.641)	6.614
Variação no valor justo de propriedades para investimento	1183	18.795	230.377	423.501	-	-	(35.964)	(4.968)	195.596	437.328
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	855	(477)	187	381	-	(264)	1.042	(360)
Lucro (prejuízo) operacional	**648.626**	**119.466**	**267.447**	**485.465**	**(27.863)**	**14.485**	**(72.038)**	**(8.444)**	**816.171**	**610.973**
Resultado financeiro, líquido	(10.783)	(46.064)	(47.761)	(78.288)	(10.747)	(10.754)	4.184	(3.278)	(65.107)	(138.384)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**637.843**	**73.402**	**219.686**	**407.177**	**(38.610)**	**3.731**	**(67.854)**	**(11.722)**	**751.064**	**472.589**
Imposto de renda e contribuição social	(26.721)	(11.792)	(85.231)	(133.339)	(258)	(715)	-	(64)	(112.210)	(145.911)
Lucro (prejuízo) líquido	**611.122**	**61.610**	**134.455**	**273.838**	**(38.868)**	**3.016**	**(67.854)**	**(11.786)**	**638.854**	**326.678**

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(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	225.715
Responsabilidade Civil Geral	100.500
Riscos Nomeados	1.864.820
Garantia	74.627
D&O	101.500
Aeronáutico	4.004
Total em R$ (Mil)	**2.371.166**

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Aeronáutico	362.150
Total em USD (Mil)	**362.150**

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 2020, foram aprovadas dezoito outorgas de opções de compra de ações.

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

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

	Plano de Opções								
Programa	**11ª Outorga**	**12ª Outorga**	**13ª Outorga**	**14ª Outorga**	**15ª Outorga**	**16ª Outorga**	**17ª Outorga**	**18ª Outorga**	**Total**
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,30	2,67	0,92	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/05/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	21.598.381
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	-	(8.228.302)	(1.350.000)	(1.100.124)	(523.465)	(328.750)	-	(11.530.641)
Saldo de plano de opção de ações	**-**	**2.080.000**	**-**	**1.350.000**	**1.100.124**	**1.570.395**	**986.250**	**860.988**	**7.947.757**
Livre para exercício	**-**	**-**	**-**	**675.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**675.000**
Preço de exercício atualizado em 31.12.2020	-	5,47	-	2,27	1,52	4,28	6,25	9,62	
Preço da ação em 31.12.2020	7,81	7,81	7,81	7,81	7,81	7,81	7,81	7,81	
Apropriação da despesa (Nota 21)	-	-	46	230	89	1.068	2.021	304	3.757
Opções com efeito diluidor na data base	**-**	**2.080.000**	**-**	**1.350.000**	**1.100.124**	**1.570.395**	**986.250**	**-**	**7.086.769**

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

	12-2020	Movimentação	12-2019
Outorgadas	21.598.381	860.988	20.737.393
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(11.530.641)	(6.470.660)	(5.059.981)
Saldo de plano de opção de ações	**7.947.757**	**(5.609.672)**	**13.557.429**

Notas Explicativas

Em 05 de novembro de 2020, em Reunião do Conselho de Administração ("RCA") foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no montante de R$10.133, representado por 2.080.000 ações ordinárias nominativas, destinadas exclusivamente a atender ao exercício de opções de compra nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações - ARR da Companhia ("Plano do Opção de Compra"), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de setembro de 2015, bem como em Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 16 de agosto de 2016, 09 de novembro de 2018 e 23 de dezembro de 2019.

Em 13 de agosto de 2020, em Reunião do Conselho de Administração ("RCA") foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no montante de R$7.148, representado por 3.288.812 ações ordinárias nominativas, destinadas exclusivamente a atender ao exercício de opções de compra nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações - ARR da Companhia ("Plano do Opção de Compra"), conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de setembro de 2015, bem como em Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 16 de agosto de 2016, 09 de novembro de 2018 e 23 de dezembro de 2019.

Em 13 de fevereiro de 2020, o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital social da Companhia, no montante de R$7.013, mediante a utilização do capital autorizado para atender exercícios de opções de ações, com a emissão de 3.181.848 (três milhões, cento e oitenta e uma mil, oitocentas e quarenta e oito) novas ações ordinárias, passando o capital social da companhia dos atuais R$ 1.436.138 para R$ 1.443.151 dividido em 641.241.829 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

Não houve movimentações nas ações tesouraria para fazer frente as opções exercidas no exercício.

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, 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:

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

	12-2020
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	440.270
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	(305.745)

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

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

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2020, e á assim apresentada:

	12-2020
Receita contratada de imóveis vendidos	642.637
Receita de imóveis vendidos apropriada	202.367
Receita de imóveis vendidos a apropriar	440.270

Notas Explicativas

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2020, estão demonstrados a seguir:

	12-2020
Custo incorrido das unidades vendidas	105.218
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	305.745
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	410.964

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2020, estão demonstrados a seguir:

	12-2020
Custo incorrido das unidades em estoque	178.551
Custo orçado das unidades estoque a incorrer	316.192
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	494.743

30. Evento subsequente

Em 04 de janeiro de 2021,em reunião do Conselho de Administração, a Comapnhia aprovou o aumento do capital social em R$5.767, dentro do limite do capital autorizado, conforme artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, com a emissão de 1.413.712 (um milhão, quatrocentas e treze mil e setecentas e doze) novas ações, destinadas, exclusivamente, a atender ao exercício de opções de compra nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações – ARR da Companhia (“Plano de Opção de Compra”), aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 02 de setembro de 2015.

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

JHSF Participações S.A.

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 2020 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 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

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

Ênfases

Reconhecimento de receita

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 pelo Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o 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 esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de incorporação e vendas imobiliárias

Conforme mencionado na Nota 19, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o montante de R$910.860 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 2020.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para complemento de receita, sendo este ajuste não registrado pela administração tendo em vista 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 2020, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$3.305.479 mil, representando 45% 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 2020.

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

Avaliação do valor recuperável do ativo imobilizado relacionado ao Aeroporto Catarina

Conforme mencionado na Nota 8, em 31 de dezembro de 2020, o saldo do ativo imobilizado referente ao São Paulo Catarina Aeroporto Executivo (“Aeroporto Catarina”) era de R$691.601 mil, representando 9,5% do total do ativo consolidado da Companhia, naquela data. A Companhia efetua o teste sobre o valor recuperável desse ativo anualmente, com base na análise do valor em uso em uma abordagem de renda pelo método do fluxo de caixa descontado. Essa avaliação considera os planos de negócio e orçamento anual, adotadas pela Administração, suportadas por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, avaliação das taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto, do crescimento da receita, dos custos e geração de caixa, dentre outras.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável calculado pela administração da Companhia, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do Aeroporto Catarina e avaliamos a adequação das divulgações da Nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para complemento de despesa com depreciação, sendo este ajuste não 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 o teste do valor recuperável do ativo imobilizado referente ao Aeroporto Catarina, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável desse ativo imobilizado adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na Nota 8, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 intermediárias individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

• Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 18 de fevereiro de 2021.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Luciano Ferreira da Cunha

Contador CRC-1SP210861/O-2

Pareceres E Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da JHSF Participações S.A., em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o relatório da administração e as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S datado de 18 de fevereiro de 2021, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados à assembleia geral ordinária dos acionistas.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021

Ademir José Scarpin

Ariovaldo dos Santos

Héctor José Alfonso

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

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, procederam ao exame das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do Relatório Anual da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação e opinião pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatuário 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 18 de fevereiro de 2021

Osvaldo Roberto Nieto

Coordenador

Francisco Montagner Neto

Membro

Norton dos Santos Freire

Membro

Pareceres E Declarações / 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 2020; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 18 de fevereiro de 2021 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 2020.

São Paulo, 18 de Fevereiro de 2021.

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração

Thiago Alonso Oliveira - Diretor Presidente e Diretor Financeiro

Mara Boaventura Dias - Diretora de Relações com Investidores

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

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 2020; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 18 de fevereiro de 2021 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 2020.

São Paulo, 18 de Fevereiro de 2021.

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração

Thiago Alonso Oliveira - Diretor Presidente e Diretor Financeiro

Mara Boaventura Dias - Diretora de Relações com Investidores