



**JHSF**

RELATÓRIO ANUAL DE  
SUSTENTABILIDADE  
RESUMO EXECUTIVO

2020



# CONHEÇA A JHSF



# Referência no mercado de alta renda

**S**omos uma companhia de origem familiar, fundada em 1972, que preserva a gestão profissional. Orientada para criar *Negócios Únicos para Clientes Especiais*, a JHSF é líder em produtos e serviços direcionados ao público de alta renda no Brasil. Nossos projetos em segmentos diversificados têm como objetivo atender com *Qualidade e Excelência* suas aspirações. Somos movidos pelo propósito de *surpreender, inspirar, transformar e realizar*.

Nossas ações estão listadas no Novo Mercado da B3, cujo padrão de governança valoriza o acionista minoritário e a transparência na comunicação.

Em 2020, a companhia obteve receita líquida total de R\$ 1.170,6 milhões, 84,4% superior a 2019, e Ebitda Ajustado de R\$ 695,0 milhões, 245,4% maior que o período anterior. Com sede em São Paulo (SP), contamos com 2.471 colaboradores nas operações.

Esses resultados positivos refletem a coerência de uma filosofia de trabalho. Buscamos estabelecer relacionamentos de longo prazo que estimulam a geração sustentável de valor dos negócios.

A soma de tradição e modernidade constitui, para nós, um emblema de identidade.



**R\$ 1.170,6 mi**  
receita líquida total em 2020  
**84,4%**  
superior a 2019

# Destaques de 2020

**78%**

de membros independentes no Conselho de Administração

**7**

Comitês de assessoramento

**228,4%**

Crescimento de vendas de negócios imobiliários

**10,4%**

Crescimento nas vendas de shopping centers na comparação 4 Tri 2020 e 2019

**270,6%**

Aumento da base de acionistas

**110%**

Crescimento na média diária de negociação de ações

**84,4%**

Aumento na Receita Líquida

**162,5%**

Lucro Bruto superior a 2019

**245,4%**

Aumento do Ebitda Ajustado

**98,6%**

Lucro Líquido

**150%**

Ampliação do Aeroporto Executivo Internacional

**3**

Novos restaurantes com a marca Fasano

**2**

Novos Shopping Centers



# Como lidamos com a Covid-19

Demos início ao monitoramento dos efeitos da pandemia desde seus estágios iniciais, em março de 2020. Identificamos os possíveis impactos e estabelecemos planos de ação para assegurar o bem-estar de colaboradores, clientes e parceiros.

Descrevemos a seguir as principais medidas protetivas tomadas pela JHSF:

## COLABORADORES

- Aderimos ao movimento #NãoDemita, que reuniu grandes empresários do país
- Intensificamos os protocolos de higiene e limpeza em todas as nossas instalações
- Providenciamos equipamentos para os colaboradores administrativos estruturarem o local de trabalho em casa

## CLIENTES

- Interrompemos temporariamente nossas atividades nos shopping centers, hotéis e restaurantes. O retorno gradativo das operações foi acompanhado pela intensificação dos procedimentos de higiene e segurança, a partir de junho.
- Em 2020, a equipe de Varejo responsável por relacionamento realizou mais de 50 interações e ações on-line, que substituíram nossos eventos presenciais. Para medir a receptividade às nossas iniciativas, adotamos o sistema Net Promoter Score (NPS).

## LOJISTAS

- Suspendemos em abril e maio de 2020 as cobranças de aluguel dos lojistas com quem temos relação de longo prazo
- Reduzimos do aluguel dos outros meses o valor correspondente à contribuição para o fundo de promoção e propaganda

## COMUNIDADES

- Direcionamos R\$ 2,4 milhões para campanhas de doação de equipamentos de saúde, cestas básicas e recursos financeiros para comunidades ao redor de nossos empreendimentos.

# Como fazemos negócios

## PROPÓSITO

Surpreender, inspirar, transformar, realizar

## MOTIVAÇÃO

Qualidade e excelência em primeiro lugar

## VISÃO DE LONGO PRAZO

Nosso negócio é ancorado em relacionamentos de longo prazo que criam a história de nossas marcas e estimulam a geração sustentável de valor. Preservamos controle familiar e gestão profissional. Esse modelo guia nossa empresa.

# Estratégia

Com quatro segmentos voltados ao cliente de alta renda, a companhia mantém ativos em estágios diversos de maturação e com potencial de criação de valor. Realizações bem-sucedidas ao longo do tempo demonstram nossa capacidade de execução.

O processo decisório para as iniciativas da JHSF está apoiado em três pontos de equilíbrio:

- Fortalecimento do resultado operacional
- Racionalização da estrutura e alocação de capital
- Ações que visam reduzir o custo de capital próprio e de terceiros

Esse conjunto de diretrizes forma o tripé do processo de criação de valor que pretendemos entregar aos nossos públicos de relacionamento. Essas diretrizes encontram-se apoiadas no

Programa de Integridade da Companhia. Em 2020, desenvolvemos, e seguiremos fortalecendo, mecanismos e procedimentos internos de auditoria, integridade e *compliance*, e a aplicação do Código de Ética e Conduta para a condução dos nossos negócios.

Em 2020, foi eleito um novo Conselho de Administração, composto por 78% de membros independentes, que também são maioria na composição dos sete comitês de assessoramento. Esses comitês atuam como apoio à gestão das atividades da companhia nas áreas: Digital, Gestão de Pessoas, Gestão de Riscos, Financeiro, ESG, Transação com Partes Relacionadas, Ética e conduta. Também há um comitê estatutário de Auditoria, além de um Conselho Fiscal instalado.

# Negócios únicos

Atuamos em quatro setores que se interligam para atender às aspirações dos nossos clientes:



## SHOPPING CENTERS, VAREJO E DIGITAL

Somos desenvolvedores e operadores de shopping centers e ampliamos nossas atividades para e-commerce e operação direta de marcas internacionais sob inspiração da estratégia de omnichannel.

Impactado na maior parte de 2020 pelas medidas temporárias de suspensão das atividades, o segmento terminou o ano com queda na receita, embora tenha apresentado recuperação positiva de 14,4% no quarto trimestre.

A despeito das adversidades, inauguramos no final do ano o Shops Jardins, em São Paulo, e iniciamos a expansão do Shopping Cidade Jardim.

Na operação de Varejo, demos continuidade aos investimentos, com 20 novas operações, dentro da estratégia de aprimorar e diferenciar o mix das marcas que operamos. No quarto trimestre, a iniciativa contribuiu para o aumento da Receita Líquida em 62,2%.

## INCORPORAÇÃO

Desenvolvemos o processo completo de incorporação imobiliária, incluindo avaliação de oportunidades de negócios, aquisição de terrenos, projeto, administração de obras, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, bem como marketing, vendas e administração.

Com o aumento da demanda por nossos produtos, as vendas cresceram 228,4% em 2020. O segmento apresentou o melhor desempenho de sua história, com geração de caixa muito acima das expectativas. Tal resultado foi impulsionado pela procura por imóveis de segunda residência, vistos como refúgio à pandemia longe da concentração dos grandes centros urbanos.





### AEROPORTO EXECUTIVO INTERNACIONAL

Construímos e operamos o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, dedicado exclusivamente à aviação executiva. Nossa fonte de receita decorre da hangaragem das aeronaves, revenda de combustível, taxas de pouso e decolagem, além das atividades relacionadas ao táxi aéreo.

Inaugurado poucos meses antes de medidas restritivas serem decretadas, teve sua operação aeroportuária afetada, com diminuição no número de voos. Com a retomada parcial do fluxo de viagens a partir de agosto de 2020, houve aumento nas operações e no volume de abastecimentos, resultando em crescimento da Receita Líquida. Dessa maneira, foi possível encerrar o primeiro ano de operação de forma positiva, com Receita Líquida de R\$ 20,1 milhões.

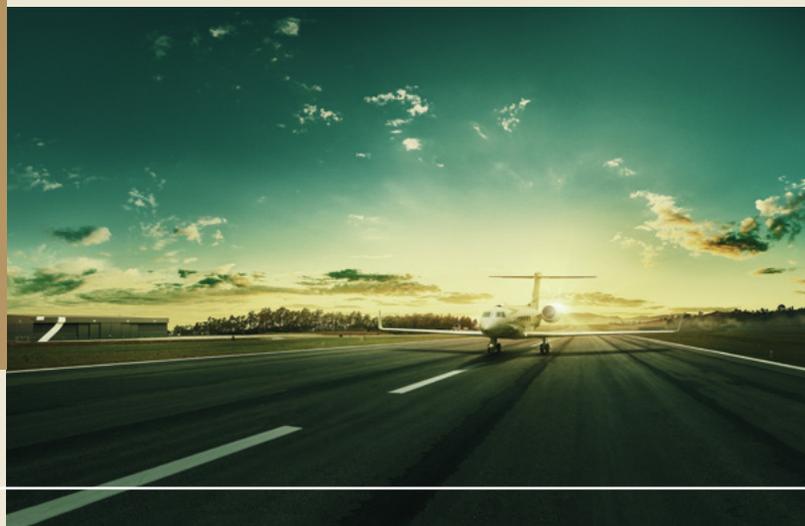
No final de 2020, iniciamos a primeira expansão com a construção de mais três hangares, obra antecipada em um ano, em razão da rápida ocupação já no primeiro trimestre. Em junho de 2021, o empreendimento obteve autorização para operar voos internacionais.

### HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA

Operamos a marca Fasano da rede de hotéis desde 2007 e assumimos as operações dos restaurantes a partir de 2014.

Devido à pandemia, o segmento de Hospitalidade e Gastronomia apresentou queda na receita no comparativo com 2019. O setor conseguiu retomar as operações no último trimestre de 2020, ainda com restrições de capacidade. No segundo semestre, observamos maior fluxo nos restaurantes e, principalmente, nos hotéis de lazer. A partir do final de outubro, todos os hotéis Fasano estavam em plena operação.

Durante a fase crítica da pandemia, nossos clientes passaram a contar com o Delivery Fasano em São Paulo, Rio de Janeiro, Angra dos Reis e na Fazenda Boa Vista. A operação teve aumento de 936,6% no número de pedidos desde o início de 2020. A ótima aceitação do serviço resultou em nova linha de negócio.



# O Cliente

Para nós, da JHSF, o cliente é o centro de nossas ações e o elo que une nossos negócios. Desde a constituição da companhia, os pilares da qualidade e excelência norteiam nossa cultura e representam os elementos motivadores para atender o público que preza por um estilo de vida diferenciado.

Valorizamos os relacionamentos de longo prazo, o que nos torna uma marca preferencial de gerações de famílias. Estamos atentos às tendências, sempre mantendo a tradição e modernidade no coração dos nossos negócios.

## Transformação Digital & Inovação

Com o impacto da pandemia sobre os hábitos de consumo, aceleramos nosso desenvolvimento digital, que vinha sendo elaborado desde 2016. Estruturamos tecnologias e modelos de delivery pensados para que os clientes usufruam de suas preferências com o mesmo padrão de excelência dos serviços presenciais de nossos restaurantes, shopping centers e marcas exclusivas.

Quatro aplicativos sintetizam essa abordagem:

**JHSF Real Estate** Apresenta os principais empreendimentos comerciais e residenciais

**CJ Food** Delivery de alta gastronomia  
([www.cjfood.com.br](http://www.cjfood.com.br))

**CJ Fashion** Catálogo on-line e marketplace do Shopping Cidade Jardim  
([www.cjfashion.com.br](http://www.cjfashion.com.br))

**CJ Concierge** Serviço de atendimento exclusivo de compras - Private Shopper

Esses canais se revelaram uma plataforma efetiva de inovação para ampliarmos os negócios e gerarmos novas fontes de receita.

Os números já evidenciam a relevância de nossa transformação digital. O CJ Fashion impulsionou as vendas em 190,8% no quarto trimestre de 2020 em comparação ao mesmo período em 2019. O serviço CJ Concierge expandiu 420,3%. O número de pedidos do CJ Food, operação iniciada no segundo trimestre de 2020, apresentou um salto de 75,4% no quarto trimestre de 2020 em relação ao anterior.

# Nossa Trajetória de Sustentabilidade

O momento que estamos vivendo reivindica ainda mais responsabilidade e compromisso. Aplicaremos o mesmo padrão de excelência e qualidade que nos alçou à liderança no mercado de alta renda para nos guiar na trajetória de sustentabilidade. Integraremos os aspectos ESG à estratégia de negócio de modo que estejam presentes nos processos e práticas em cada um dos segmentos em que atuamos.

Para os primeiros passos, instituímos em 2020 o Comitê de ESG, com competências e atribuições que preveem a contribuição e acompanhamento periódico dos aspectos sociais, ambientais e de governança da Companhia. Formado por 2 membros independentes, também integrantes do Conselho de Administração, o Comitê decidiu por iniciar a jornada a partir de um profundo diagnóstico.

Idealizada em 2020, essa iniciativa partiu do mapeamento das ações que já vinham sendo desenvolvidas e adentrou 2021 com uma agen-

da intensa. Com o apoio de uma consultoria especializada, foram ouvidos stakeholders externos e internos, analisados documentos e práticas de mercado e definidos temas prioritários. Esses temas servirão como subsídio para a próxima fase, na qual definiremos as diretrizes estratégicas e a arquitetura de governança de sustentabilidade da JHSF.

Ao longo do processo, os temas prioritários apontados pelos nossos públicos de relacionamento orientaram a coleta e medição de dados que servirão de base para o estabelecimento dos nossos compromissos. Ancorados por um rol de metas, eles também enriquecerão a gestão de riscos dos nossos negócios. Com isso, criamos um alicerce sólido, identificamos as oportunidades de melhoria, bem como as fortalezas de cada um dos setores em que atuamos. O resultado embasará a estruturação das diretrizes de sustentabilidade que, por sua vez, se acoplarão aos negócios da JHSF.

As emissões de gases de efeito estufa decorrentes do consumo de energia elétrica totalizaram 1.659 tCO<sub>2</sub>e em 2020



# Gestão de riscos

A JHSF avançou significativamente ao estruturar uma área corporativa dedicada à gestão de riscos e controles internos em 2021. A nova gerência terá como uma de suas metas implementar um sistema de gestão GRC (governança, riscos e conformidade) para integrar as atividades de gestão de riscos, controles internos e auditoria interna.

Em 2020, criamos um órgão de assessoramento, não estatutário, específico para o tema. Com reporte ao Conselho de Administração, o Comitê de Gestão de Riscos possui dois membros independentes.

O modelo de gestão de riscos da Companhia segue como referência a metodologia recomendada pelo Coso 2013 (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). A companhia dedica-se à evolução desse sistema para integrar a execução da estratégia de negócios às práticas de conformidade.

Seguimos com a evolução do Programa de Integridade e estendemos nossos treinamentos, remotamente, aos colaboradores dos nossos negócios. Enfatizamos nosso Código de Ética e Conduta e apresentamos as diretrizes que guiam a forma como atuamos.



# Relacionamentos de valor

## COLABORADORES

Somos um time diverso com 2.471 pessoas, somadas as operações nos estados de São Paulo, Amazônia, Rio de Janeiro e Bahia. Na holding, as mulheres constituem 54% da equipe e 40% da nossa diretoria estatutária. Valorizamos nosso histórico de construir parcerias duradouras com nossos talentos, um dos mais valiosos ativos intangíveis da JHSF, por contribuir com a qualidade do relacionamento com nossos stakeholders. Em 2020, para dar sustentabilidade ao crescimento de nossas atividades, ampliamos o time em cerca de 250 pessoas.

## DIVERSIDADE E INCLUSÃO

Demos início ao Programa de Diversidade e Inclusão, assumindo compromissos em nossas políticas e no Código de Ética e Conduta para que nossos colaboradores se sintam incluídos e realizados em seu trabalho, independentemente de gênero, cor de pele, origem social, aparência ou orientação sexual.

## GESTÃO DE FORNECEDORES

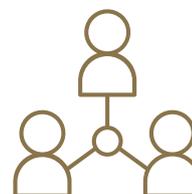
Com nossos fornecedores e prestadores de serviços, mantemos um relacionamento de parceria e esperamos deles os mesmos cuidados e direcionadores éticos e de qualidade que praticamos. Nossos contratos preveem cláusulas e condições acerca de assuntos de compliance e legislação sobre anticorrupção, além das análises de background check realizadas previamente às contratações.

## COMUNIDADES

Nosso compromisso social está contemplado em nosso Código de Ética e Conduta. A JHSF assume uma postura socialmente responsável ao atuar como financiadora e mantenedora de projetos sociais. Promovemos iniciativas com as comunidades do entorno de nossos empreendimentos, fomentamos o voluntariado entre nossos colaboradores e apoiamos iniciativas por meio de doações.

# 54%

de nossa equipe é formada por mulheres



# Estrutura de capital

Ao longo de 2020, a JHSF aprimorou sua estrutura de capital, fortalecendo a liquidez e aperfeiçoando o perfil e custo de suas dívidas. Em abril, emitimos debêntures no valor de R\$ 300 milhões. Em julho, tivemos uma emissão primária de ações de aproximadamente R\$ 380 milhões (*follow on*).

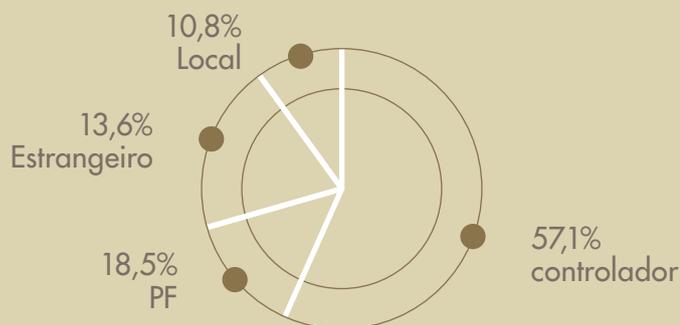
Utilizamos parte desses recursos – R\$ 134 milhões – para aquisição de terreno vizinho à Fazenda Boa Vista para futura ampliação. Em agosto, houve uma repactuação de debêntures. Além de reforçar nossa posição de caixa em 2020, diminuimos a Dívida Líquida Consolidada em 188,3%, finalizando com Caixa Líquido de R\$ 224,4 milhões.

## Resultados financeiros 2020

Consolidado JHSF – R\$/MM

	2020	2019	Variação
Receita Líquida	1.170,6	634,7	84,4%
Lucro Bruto	810,4	308,8	162,5%
Ebitda Ajustado	695,0	201,2	245,4%
Lucro Líquido	638,9	321,7	98,6%

## Composição da base acionária



## Expansão da base acionária 2020



A JHSF3 integra 11 índices da B3