DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.294.224/0001-65
Companhia Aberta

BRASIL BOLSA BALCÃO

Demonstrações Financeiras

DESTAQUES 2023

Receita Bruta Consolidada	Resultado Bruto Consolidado	Ebitda Consolidado	Ebitda Ajustado Consolidado	Lucro Líquido Consolidado	Dividendos Pagos
R$ 1,7 bi	**R$ 942,2 mm**	**R$ 973,2 mm**	**R$ 675,6 mm**	**R$ 497,9 mm**	**R$ 285,0 mm**

Renda Recorrente
Receita Bruta
R$ 927 mm
52% do total

Shoppings
Vendas **+12,3%** | SSR **+10,1%**
vs 2022

Hospitalidade e Gastronomia
Occ **+1.5 p.p** | *Couvert* Médio **+10,9%**
vs 2022

Aeroporto
Movimentos
+61,3%
vs 2022

JHSF Capital
AUM
R$ 1,6 bi

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 01 de janeiro 2022 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

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

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora 2023	Controladora 2022*	Controladora 01.01.2022*	Consolidado 2023	Consolidado 2022*	Consolidado 01.01.2022*
Circulante							
Contas a pagar comerciais e outras	13	1.259	2.724	1.161	231.521	153.903	101.574
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	131.547	108.502	222.754	265.073	135.298	258.627
Débitos diversos	14	7.582	8.054	10.295	247.197	202.451	181.548
Adiantamento de clientes	14	–	–	–	241.284	160.998	176.864
Dividendos a pagar	15	250.001	114.487	108.992	250.001	114.487	108.992
Débitos com partes relacionadas	15	542.443	508.608	631.833	3.396	3.687	7.242
Total do passivo circulante		**932.832**	**742.375**	**975.035**	**1.238.472**	**770.824**	**834.847**
Não circulante							
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.565.761	1.588.536	521.444	2.999.595	2.926.212	1.718.365
Contas a pagar comerciais e outras	13	106.648	93.778	95.048	292.896	250.593	249.103
Impostos e contribuições diferidos	16.1	50.227	33.853	29.140	877.464	737.305	704.133
Débitos com partes relacionadas	15	–	–	–	3.449	3.524	1.533
Provisão para demandas judiciais	17	13.127	13.127	7.000	53.441	33.241	20.683
Adiantamento de clientes	14	–	–	–	3	–	31.463
Débitos diversos	14	57.678	39.513	21.842	389.804	476.303	312.884
Total do passivo não circulante		**1.793.441**	**1.768.807**	**674.474**	**4.616.652**	**4.427.178**	**3.038.164**
Patrimônio líquido	18						
Capital social		1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950
Reservas de lucros		3.089.337	3.011.024	2.515.743	3.089.337	3.011.024	2.515.744
Outras Reservas		(148.490)	(130.231)	(86.872)	(148.490)	(130.231)	(86.872)
Patrimônio líquido dos controladores		**4.806.797**	**4.746.743**	**4.294.821**	**4.806.797**	**4.746.743**	**4.294.822**
Patrimônio líquido dos não controladores		–	–	–	416.148	255.686	82.776
Total do patrimônio líquido		**4.806.797**	**4.746.743**	**4.294.821**	**5.222.945**	**5.002.429**	**4.377.598**
Total do passivo e patrimônio líquido		**7.533.070**	**7.257.925**	**5.944.330**	**11.078.069**	**10.200.431**	**8.250.609**

* Saldos reapresentados

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

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

* Saldos reapresentados

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

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

* Saldos reapresentados

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

continua ›

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533940000141
CPF: 90615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:46:43 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONSOLIDADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e em 01 de janeiro de 2022 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Capital social	(-) Gastos com emissões de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reservas de lucros: Reserva legal	Reservas de lucros: Retenção de lucros	Reservas de lucros: Lucros a realizar	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2021 - Originalmente apresentados		1.865.950	(60.802)	42.513	(56.638)	190.251	1.411.394	1.083.841	(11.945)	–	4.464.564	81.896	4.546.460
Ajustes do saldo de abertura	2.6	–	–	–	–	–	(169.742)	–	–	–	(169.742)	880	(168.862)
Saldos em 01 de janeiro de 2022 (Reapresentado)*		1.865.950	(60.802)	42.513	(56.638)	190.251	1.241.652	1.083.841	(11.945)	–	4.294.822	82.776	4.377.598
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	4	–	–	–	–	–	–	–	(22.013)	–	(22.013)	–	(22.013)
Aumento de capital	19	–	–	–	–	–	–	–	–	–		7.695	7.695
Plano de outorga de ações		–	–	3.031	–	–	–	–	–	–	3.031	–	3.031
Ações em tesouraria	18	–	–	–	(24.377)	–	–	–	–	–	(24.377)	–	(24.377)
Lucro líquido do período		–	–	–	–	–	–	–	–	642.266	642.266	13.205	655.471
Participação de não controladores	1.4	–	–	–	–	–	–	–	–	–		163.769	163.769
Reserva legal	18	–	–	–	–	30.944	–	–	–	(30.944)	–	–	–
Reserva de lucros a realizar	18	–	–	–	–	–	–	84.360	–	(84.360)	–	–	–
Dividendos mínimos obrigatórios	18	–	–	–	–	–	–	–	–	(146.986)	(146.986)	–	(146.986)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	18	–	–	–	–	–	356.599	–	–	(356.599)	–	–	–
Ajustes do saldo de abertura	2.6	–	–	–	–	–	23.377	–	–	(23.377)	–	(11.759)	(11.759)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)*		1.865.950	(60.802)	45.544	(81.015)	221.195	1.621.628	1.168.201	(33.958)	–	4.746.743	255.686	5.002.429
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda		–	–	–	–	–	–	–	(34.966)	–	(34.966)	–	(34.966)
Plano de outorga de ações		–	–	1.102	–	–	–	–	–	–	1.102	–	1.102
Ações em tesouraria	18	–	–	–	10.200	–	–	–	–	–	10.200	–	10.200
Transação com acionistas não controladores	7	–	–	–	–	–	68.685	–	–	–	68.685	115.130	183.815
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–	–	–	–	–	452.533	452.533	45.332	497.865
Reserva legal	18.1	–	–	–	–	22.627	–	–	–	(22.627)	–	–	–
Reserva de lucros a realizar	18.1	–	–	–	–	–	–	247.291	–	(247.291)	–	–	–
Dividendos mínimos obrigatórios	18.1	–	–	–	–	–	107.477	–	–	(107.477)	–	–	–
Distribuição de dividendos à débito da conta de reservas de lucros	15	–	–	–	–	–	(437.500)	–	–	–	(437.500)	–	(437.500)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	18.1	–	–	–	–	–	75.138	–	–	(75.138)	–	–	–
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.865.950	(60.802)	46.646	(70.815)	243.822	1.435.428	1.415.492	(68.924)	–	4.806.797	416.148	5.222.946

* Saldos reapresentados

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

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

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

* Saldos reapresentados

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (reapresentado) (Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

(a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2023 com expectativa da conclusão em junho de 2026.
(b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com inauguração prevista para o segundo semestre de 2024.
(c) Expansão III iniciada no terceiro trimestre de 2018 e inaugurada no terceiro semestre de 2023. A expectativa de conclusão da expansão IV é julho de 2025.

Em 10 de outubro de 2023 a Companhia inaugurou a expansão III do Catarina Fashion Outlet ("CFO"), localizado no km 60 da Rodovia Presidente Castello Branco, em São Roque, a 30 minutos da cidade de São Paulo ("Expansão").
A Expansão adiciona cerca de 22 mil m² de Área Bruta Locável ("ABL") e 150 novas operações ao CFO, quase dobrando seu tamanho e o torna o maior outlet do Brasil em número de lojas e área, totalizando 52 mil m² de ABL e 300 operações.
Em 31 de outubro de 2023, a Companhia informou ao mercado que o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional ("Aeroporto"), primeiro Aeroporto internacional dedicado exclusivamente à aviação executiva no Brasil, a partir de 1º de novembro de 2023, passará a operar voos internacionais 24 horas por dia.

1.2. Transação C-fly
Em fevereiro de 2023, a Companhia, por meio de sua controlada JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A. firmou contrato com a C-Fly Consultoria e Gestão Empresarial Ltda. ("C-Fly"), que prevê a criação de uma nova sociedade operadora de "Fixed Based Operator" ("FBO"), por meio de Sociedade por Conta de Participação ("SCP") para explorar crescentes oportunidades no Brasil e no exterior ("Transação"). A Companhia deterá 83,5% dessa nova sociedade sendo a sócia ostensiva.
No contexto da Transação, além de novos projetos a serem prospectados e desenvolvidos (i) a C-Fly adquiriu, por R$116.133, 16,5% dos Resultados Econômicos Gerados na Operação do Catarina, sem incluir direitos e poderes políticos perante o Catarina, nem incluir a propriedade do terreno sobre o qual o aeroporto foi construído, o qual, no âmbito da Transação, gerou exclusivamente para a JHSF remuneração anual de cerca de R$40.000, que serão atualizados anualmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-FGV) e; (ii) a JHSF assumiu compromissos de investimento da C-Fly no FBO do Aeroporto de Guarulhos ("GAT GRU"), visando a modernização da infraestrutura de atendimento aos passageiros da aviação executiva, de forma a aprimorar os serviços prestados aos usuários que optam por operar voos pelo Aeroporto de Guarulhos.
Os registros contábeis da transação estão demonstrados nas rubricas de contas a receber, investimento, créditos diversos e Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

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

1.4. Informações sobre as empresas controladas
A participação da Companhia em suas controladas está demonstrada a seguir:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação % 2023 Direta	2023 Indireta	2022 Direta	2022 Indireta
Renda Recorrente				
JHSF Malls S.A.	16,85	83,14	16,85	83,14
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	–	26,01	–	26,01
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	–	100	–	100
Cidade Jardim Shops S.A.	70	–	70	–
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços S.A.	–	100	–	100
JHSF Malls USA I, Inc.	–	100	–	100
JHSF Malls USA II, Inc.	–	100	–	100
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Shopping Bela Vista S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Shopping Ponta Negra S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.	–	100	–	100
JHSF Malls Faria Lima Ltda.	–	100	–	100
Usina São Paulo S.A.	13,4	53,6	13,4	53,6
Shopping Vila Madalena Ltda.	–	100	–	100
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	–	100	–	100
Sustenta Telecomunicações Ltda.	–	100	–	100
Cidade Jardim Shopping Serviços de Concierge Ltda.	–	100	–	100
Negócios Imobiliários				
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Real Parque S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Canárias Administradora de Bens Ltda.	–	100	–	100
Capri Administradora de Bens Ltda.	–	100	–	100
Infinitum Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Milano Administradora de Bens Ltda.	–	100	–	100
Parque Catarina Incorporações Ltda.	–	100	–	100
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	–	100	–	100
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	–	100	–	100
JHSF Empreendimentos Village 01 Ltda.	–	100	–	100
JHSF Empreendimentos Village 02 Ltda.	–	100	–	100
JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda.	–	100	–	100
JHSF Empreendimentos Village 04 Ltda.	–	100	–	100
Loteamento dos Plátanos Ltda.	–	100	–	100
Bragança Real Estate Ltda.	–	100	–	100
Santa Helena Participações S.A. (b)	0,01	50,99	0,01	50,99
FBV Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	–	100	–	100
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.	–	100	–	100
Santorini Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Cajueiros Real Estate Venture Ltda.	–	100	–	100
JHSF Empreendimentos Boa Vista Estates Ltda.	–	100	–	100
Amenities FBV – V Campo Participações Ltda.	–	100	–	100
Amenities FBV – BV Participações Ltda.	–	100	–	100
Amenities FBV – São Sebastião Participações Ltda.	–	100	–	100
VFBV Empreendimentos. Imobiliários SPE Ltda.	–	62	–	62
JHSF FBV Empreendimentos Ltda.	49,99	45,96	49,99	45,96
RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Santa Gertrudes Empreendimentos S.A. (a)	–	51	–	–
JHSF Village Surf Club Ltda. (a)	0,01	99,99	–	–
Caicos Empreendimentos. Ltda. (a)	0,01	99,99	–	–
JHSF Faria Lima Ltda. (a)	99,99	0,01	–	–
FBV Locação e Administradora. Imóveis Ltda.	99,99	0,01	–	–
JHSF Op. Surf Club Ltda. (a)	70	–	–	–
Hotéis e Restaurantes				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60	–	60	–
HMI BH Adm. Hoteleira Ltda.	–	86	–	86
HMI Holdco, LLC	0,01	99,9	0,01	99,9
Fasano Restaurant New York	0,01	99,9	0,01	99,9
Hotel Marco Internacional S.A.	13,9	86,1	13,9	86,1
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	–	100	–	100
Restaurante Gero Rio S.A.	40	60	40	60
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	30	70	30	70
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	–	50	–	50
Cannes Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corfu Participações Ltda. (a)	99,99	0,01	–	–
Aeroporto				
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos Ltda.	95,67	–	95,67	–
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Atividades Aeroportuárias Ltda.	99,9	0,01	99,9	0,01
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	–	100	–	100
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	–	100	–	100
San Andrés Empreendimentos Ltda. (a)	99,99	0,01	–	–
Prestação de serviços e outros negócios				
CJ Mares Multimarcas e Participações Ltda.	–	70	–	70
Conceito Gestão e Com. Imobiliária Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Lyon Comércio, Importação. e Exportações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Soberana Administradora de Condomínios Ltda.	–	100	–	100
Valentino Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	–	17,43	–	17,43
JLP Hold Co (a)	100	–	–	–
JLP Dev Co (a)	100	–	–	–
JHSF UK Hospitality UK Limited (a)	100	–	–	–
JHSF Capital Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JLP Mayfair LLC (a)	0,01	99,99	–	–
Hospitality Mayfair LP (a)	0,01	49,99	–	–

(a) Companhias, empresas e Fundos constituídos no exercício de 2023.
(b) Saldo de não controladores na DMPL correspondente a participação de sócios na empresa Santa Helena S.A.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1. Base de elaboração
As demonstrações financeiras, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n. º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) no que se refere aos aspectos relacionados a transferência de controle.
A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1) – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.
As demonstrações são apresentadas em milhares de reais (R$) e foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, que estão apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:47:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A0748C...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (reapresentado) (Valores expressos em milhares de reais)

dos ativos financeiros pelo valor justo, valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do ativo imobilizado, intangível e do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação do orçamento de empreendimentos imobiliários e percentual de conclusão de obra (POC), determinação de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade, assim como da análise dos riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos trimestralmente ou quando há alguma mudança nessas estimativas que possam impactar significativamente suas demonstrações.

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 25 de março de 2024.

2.3. Base de consolidação

As demonstrações consolidadas são compostas pela JHSF Participações S.A. e por suas controladas, conforme apresentadas na Nota 1.4. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição de controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Todos os saldos Inter companhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, são eliminados.

Operações em conjunto - As operações no Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, são classificadas como operações em conjunto (*Joint Operation*) com sociedades e/ou pessoas físicas que não integram o mesmo grupo econômico da Companhia. A participação dessas sociedades e/ou pessoas físicas está restrita ao percentual que possuem sobre a propriedade do imóvel, e 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.

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.5. Normas emitidas e adotadas no exercício

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

IFRS 17 - Contratos de Seguro;
Alteração do IAS 8 - Definição de Estimativas Contábeis;
Alteração ao IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2* - Divulgação de Políticas Contábeis;
Alteração ao IAS 12 - Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação;
Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12.

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

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

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

		31 de dezembro de 2022			01 de janeiro de 2022		
Ativo (Controladora)		**Original**	**Ajustes**	**Reapresentado**	**Original**	**Ajustes**	**Reapresentado**
Total do ativo circulante		**822.556**	–	**822.556**	**668.998**	–	**668.998**
Investimentos	(a)	5.938.311	(146.365)	5.791.946	4.759.139	(169.743)	4.589.396
Demais ativos não circulantes		643.423	–	643.423	685.936	–	685.936
Total do ativo não circulante		**6.581.734**	**(146.365)**	**6.435.369**	**5.445.075**	**(169.743)**	**5.275.332**
Total do ativo		**7.404.290**	**(146.365)**	**7.257.925**	**6.114.073**	**(169.743)**	**5.944.330**
Passivo e patrimônio líquido (Controladora)		**31 de dezembro de 2022**			**01 de janeiro de 2022**		
		Original	**Ajustes**	**Reapresentado**	**Original**	**Ajustes**	**Reapresentado**
Total do passivo circulante		**742.375**	–	**742.375**	**975.035**	–	**975.035**
Total do passivo não circulante		**1.768.807**	–	**1.768.807**	**674.474**	–	**674.474**
Capital social		1.865.950	–	1.865.950	1.865.950	–	1.865.950
Reservas de lucros	(a)	3.157.389	(146.365)	3.011.024	2.685.486	(169.743)	2.515.743
Outras Reservas		(130.231)	–	(130.231)	(86.872)	–	(86.872)
Total do Patrimônio líquido		**4.893.108**	**(146.365)**	**4.746.743**	**4.464.564**	**(169.743)**	**4.294.821**
Total do passivo e patrimônio líquido		**7.404.290**	**(146.365)**	**7.257.925**	**6.114.073**	**(169.743)**	**5.944.330**

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

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

Os efeitos no Consolidado estão demonstrados a seguir:

		31 de dezembro de 2022			01 de janeiro de 2022		
Ativo (Consolidado)		**Original**	**Ajustes**	**Reapresentado**	**Original**	**Ajustes**	**Reapresentado**
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários		925.691	–	925.691	877.494	–	877.494
Contas a receber	(b)	897.591	(111.696)	785.895	694.841	(169.589)	525.252
Imóveis a comercializar	(b)	1.165.991	23.786	1.189.777	275.855	16.939	292.794
Créditos diversos	(c)	268.437	(21.617)	246.820	193.570	(8.275)	185.295
Total do ativo circulante		**3.257.710**	**(109.527)**	**3.148.183**	**2.041.760**	**(160.926)**	**1.880.834**
Contas a receber	(b)	507.084	(22.055)	485.029	364.948	–	364.948
Créditos diversos	(c)	37.375	10.276	47.651	22.978	–	22.978
Demais ativos não circulantes		6.519.568	–	6.519.568	5.981.848	–	5.981.848
Total do ativo não circulante		**7.064.027**	**(11.779)**	**7.052.248**	**6.369.774**	**–**	**6.369.774**
Total do ativo		**10.321.737**	**(121.307)**	**10.200.430**	**8.411.534**	**(160.925)**	**8.250.609**
Passivo e patrimônio líquido (Consolidado)		**31 de dezembro de 2022**			**01 de janeiro de 2022**		
		Original	**Ajustes**	**Reapresentado**	**Original**	**Ajustes**	**Reapresentado**
Débitos diversos	(d)	205.937	(3.486)	202.451	190.425	(8.877)	181.548
Demais passivos circulantes		568.373	–	568.373	653.299	–	653.299
Total do passivo circulante		**774.310**	**(3.486)**	**770.824**	**843.724**	**(8.877)**	**834.847**
Débitos diversos	(d)	436.879	39.424	476.303	296.070	16.814	312.884
Demais passivos não circulantes		3.950.875	–	3.950.875	2.725.280	–	2.725.280
Total do passivo não circulante		**4.387.754**	**39.424**	**4.427.178**	**3.021.350**	**16.814**	**3.038.164**
Capital social		1.865.950	–	1.865.950	1.865.950	–	1.865.950
Reservas de lucros	(b)	3.157.389	(146.365)	3.011.024	2.685.486	(169.743)	2.515.743
Outras Reservas		(130.231)	–	(130.231)	(86.872)		(86.872)
Patrimônio líquido dos controladores		**4.893.108**	**(146.365)**	**4.746.743**	**4.464.564**	**(169.743)**	**4.294.821**
Patrimônio líquido dos não controladores		266.565	(10.879)	255.686	81.896	880	82.776
Total do patrimônio líquido		**5.159.673**	**(157.244)**	**5.002.429**	**4.546.460**	**(168.863)**	**4.377.598**
Total do passivo e patrimônio líquido		**10.321.737**	**(121.307)**	**10.200.430**	**8.411.534**	**(160.926)**	**8.250.608**

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

(b) As controladas da Companhia implementaram melhorias no processo de registro das vendas do segmento de incorporação imobiliária levando em consideração a formalização jurídica dos contratos. Os ajustes e os impactos dessas melhorias estão apresentados nas rubricas de contas a receber e ajuste a valor presente, imóveis a comercializar, impostos diferidos (passivo e resultado), receita com venda de imóveis (DRE) e custo com venda de imóveis (DRE).

(c) As controladas da Companhia do segmento de varejo implementaram melhorias no processo de inventário e controle de seus estoques. Os ajustes e os impactos dessas melhorias estão apresentados nas rubricas de créditos diversos (estoques - Ativo) e outras despesas operacionais (DRE).

(d) As controladas da Companhia implementaram melhorias no processo de reconhecimento de obrigações trabalhistas e tributárias. Os ajustes e os impactos dessas melhorias estão apresentados nas rubricas de créditos diversos (estoques) e outras despesas operacionais (DRE).

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Receita líquida

3.1.1. Aluguéis, serviços e receita financeira

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

3.1.1.1. Receita com aluguéis

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

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

3.1.1.2. Outras receitas operacionais

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

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

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

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

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

3.1.2. Receita de venda de imóveis

3.1.2.1. Receita de venda de unidades não concluídas

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes é baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. A receita de incorporação imobiliária é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, e incluem a atualização monetária dos contratos com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC.

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

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

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica e as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1), OCPC 01 (R1), a Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão da obra (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O uso desse método requer que as receitas de vendas e os custos de terrenos e construção sejam apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos em construção.

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

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

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

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

3.1.2.2. Receita de venda de unidades concluídas

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

3.1.3. Receita de hospedagem e restaurantes

Refere-se à receita com diárias em quartos e apartamentos dos hotéis Fasano, além do consumo de alimentos e bebidas e outros serviços de concierge prestados pelos hotéis e são reconhecidas quando os quartos estão ocupados ou os serviços são executados, sendo registradas diariamente até a data de "*check-out*". Nos restaurantes, a receita refere-se à venda de alimentos e bebidas as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.4. Receita com operações aeroportuárias

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

3.1.5. Receita com varejo

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

3.2. Investimentos (Controladora)

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

3.3. Imobilizado

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

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

3.4. Propriedades para investimento (PPI)

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

3.5. Imóveis a comercializar

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

3.6. Ativos intangíveis e ágio

Mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e eventuais perdas do valor recuperável.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e sua amortização é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se esta avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

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

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

Os principais ativos não financeiros sujeitos à redução em seu valor contábil são o aeroporto (imobilizado), hotéis e restaurantes (imobilizado e intangível), investimento em participações societárias e os imóveis a comercializar.

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

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa (UGC) é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda e com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus ativos.

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

Grupo contábil	Unidade Geradora de Caixa (UGC)	Data base da avaliação	Abordagem metodológica	Horizonte de projeção	Taxa de desconto - WACC (Weighted Average Cost of Capital)	Avaliador
Imobilizado e intangível	Aeroporto Catarina	31/10/2023	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	15 anos + período de perpetuidade modelo de Gordon) sem crescimento real	8,7%, em termo reais, sem inflação, (after-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista	31/10/2023	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	12,1%, em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Restaurantes Fasano (Ocean Blue Ltda., Restaurante Fasano Ltda., Restaurante Gero Ltda., Restaurante Gero RJ Ltda., Restaurante Parigi Bistrot Ltda., Restaurante Trattoria Ltda., Gero Panini Lanchonete e Restaurante Ltda.) e as suas investidas	31/10/2023	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	10,9% em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imóveis a comercializar	Terrenos, unidades imobiliárias concluídas e em desenvolvimento	30/11/2023 e 31/12/2023	i) método comparativo direto de dados de mercado: parte substancial dos ativos foi analisada com base no cálculo do valor de venda, para tanto, a análise dos mercados comparáveis ao da Companhia foi baseada na coleta de informações e valores de ofertas disponíveis. ii) o restante dos ativos foi analisado pelo método involutivo, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.			Independente e avaliação interna da Companhia

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:47:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

3.8. Impostos

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

3.8.2. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - correntes e diferidos
O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente de R$240 e a contribuição social sobre o lucro é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável do exercício.
Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas controladas da Companhia adotaram o regime de tributação pelo lucro presumido. O lucro tributável nesse regime equivale para o imposto de renda a 8% do montante de incorporação imobiliária, inclusive a correspondente atualização monetária e a 32% do montante de prestação de serviços e locação. Para o cálculo da contribuição social o lucro tributável equivale a 12% do montante de incorporação imobiliária e a 32% do montante de prestação de serviços e locações.
Adicionalmente, para o segmento de incorporação, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas, a partir da Medida Provisória nº 601), com base no efetivo recebimento financeiro (regime de caixa).
Nas controladas e de atividades de incorporação em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias.
A despesa de imposto de renda e da contribuição social corrente é o montante a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos e contribuições a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante do imposto de renda e das contribuições correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos e contribuições a serem pagos ou recebidos. Tais impostos e contribuições são mensurados com base nas alíquotas vigentes na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.
Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos fiscais diferidos são revisados periodicamente e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

3.8.3. ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro
A Interpretação (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos.
A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

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

3.11. Benefícios a empregados e pagamento baseado em ações (*Stock options*)
São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. O programa de participação e resultados da Companhia e suas controladas está fundamentado em metas consolidadas e individuais.
No âmbito do plano de opções de ações, o valor justo na data de outorga aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 21), com um correspondente aumento no patrimônio líquido, durante o período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos prêmios. Esses prêmios não contêm condições de aquisição (*non-vesting conditions*).

3.12. Instrumentos financeiros

3.12.1. Ativos financeiros

3.12.1.1. Reconhecimento inicial e mensuração
A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado.

3.12.1.2. Mensuração subsequente

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

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

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

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

3.12.1.2.5. Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)
A provisão para PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica "Outras despesas operacionais", na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia considera a provisão para PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.
Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica divulgadas pelo mercado e observadas no cálculo de PECLD são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas.

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

3.12.2. Passivos financeiros - não derivativos - custo amortizado
Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, obrigações com parceiros em empreendimentos, cessão de usufruto e débitos com partes relacionadas.
São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos do custo da transação diretamente relacionado. Os custos são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o prazo do instrumento contratado.
Após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros, são reconhecidas no resultado em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento são alocados no custo dos referidos ativos.

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

3.12.4. Fatores de risco financeiro

3.12.4.1. Risco de crédito
A Companhia está sujeita ao risco de crédito relacionado com as contas a receber de aluguéis, de compradores de imóveis e das transações envolvendo pagamentos dos serviços com cartões de crédito e/ou cartões de débito nos hotéis e restaurantes.
A concentração de risco de crédito de contas a receber para os segmentos de renda recorrente e hotéis e restaurantes é minimizada, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado. Assim como não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 10% do faturamento consolidado no segmento de negócios imobiliários.

3.12.4.2. Risco de preço e condições de mercado
As receitas da Companhia dependem diretamente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos shoppings centers em que participa, da capacidade de venda de unidades imobiliárias, da capacidade em ocupar os quartos disponíveis em seus hotéis e do fluxo de pessoas em seus restaurantes.
Condições adversas, assim como períodos de recessão e/ou percepção negativa dos locatários/clientes acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados, podem reduzir os níveis de transações comerciais de seus negócios. A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios.

3.12.5. Gestão de capital e risco de liquidez
Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade em suas operações e oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.
A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente por empresa e, para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir o nível de endividamento.
Índice de alavancagem financeira:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

Controladora	**JHSF Catarina Corporate - FII**	**JHSF Catarina Corporate Berlim**	**Fundo de investimento Profit 463**	**Cotas de fundo de investimento**	**Títulos públicos federais (LFT/NTN)**	**Ações**	**Total**
Saldo em 31.12.2022	**7.156**	**–**	**633.447**	**–**	**–**	**–**	**640.604**
Aquisição de cotas	1.073	–	570.171	–	–	–	**571.244**
Venda de cotas	–	–	(1.021.228)	–	–	–	**(1.021.228)**
Transferência de cotas	–	–	–	–	–	–	**–**
Variação no valor das cotas	(2.465)	–	101.374	–	–	–	**98.910**
Saldo em 31.12.2023	**5.764**	**–**	**283.764**	**–**	**–**	**–**	**289.530**

Consolidado	**JHSF Catarina Corporate – FII**	**JHSF Catarina Corporate Berlim**	**Fundo de investimento Profit 463**	**Cotas de fundo de investimento**	**Títulos públicos federais (LFT/NTN)**	**Ações**	**Total**
Saldo em 31.12.2022	**22.430**	**–**	**–**	**268.053**	**359.371**	**6.802**	**656.655**
Aquisição de cotas	1.073	–	–	56.961	247.431	9.523	**314.988**
Venda de cotas	–	–	–	(51.980)	(590.441)	(10.899)	**(653.320)**
Transferência	–	–	–	–	–	–	**–**
Variação no valor das cotas	(5.467)	–	–	3.825	14.453	(4.959)	**7.851**
Saldo em 31.12.2023	**18.035**	**–**	**–**	**276.859**	**30.813**	**467**	**326.174**

5. CONTAS A RECEBER

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

(a) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como premissa a taxa média dos financiamentos, empréstimos e debêntures obtidos pela Companhia e comparada com a NTN-B média, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5,51% a.a. (6,21% a.a. em 31 de dezembro de 2022).
(b) Saldo correspondente a contas a receber dos segmentos de varejo no montante de R$13.119 e operações aeroportuárias no montante de R$124.718 dos quais R$ 104.530 correspondem a transação com a C-fly mencionada na Nota 1.2.

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

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR (CONSOLIDADO)

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

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

Em junho de 2022, a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5.7 milhões de m² no Município de Bragança Paulista. O preço de aquisição da participação é de R$ 178.463.
Em junho de 2022, a Companhia adquiriu terreno adjacente ao empreendimento Boa Vista Estates, a transação ocorreu por meio de permuta física e financeira que totalizam o montante de R$60.500.

7. INVESTIMENTOS (CONTROLADORA)

	Controladora	
	2023	**2022**
		(Reapresentado)
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	6.305.278	5.789.164
Total dos investimentos	**6.308.060**	**5.791.946**

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:47:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

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

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

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

Sociedade Investida	Saldos em 01.12.2022 (reapresentado)	Cessão de Participação (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Resultado Equivalência Patrimonial	Aumento de Capital	Adiantamento para futuro aumento de Capital / AFAC	Distribuição de Resultado	Passivo Descoberto	Saldos em 12-2022 (reapresentado)
Aveiro Incorporações Ltda.	148.787	(151.862)	(1.554)	4.629	–	–	–	–	–
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	188.345	–	(4.027)	20.765	–	–	–	–	205.083
Cidade Jardim Shops S.A.	91.560	–	–	13.996	–	–	–	–	105.557
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	595.507	–	–	(21.444)	27.383	–	–	–	601.446
JHSF Incorporações Ltda.	1.409.893	–	(3.449)	118.388	58.306	–	–	–	1.583.138
Shopping Ponta Negra S.A.	130.302	–	–	3.528	–	–	–	–	133.830
Polônia Incorporações Ltda.	1.541.579	747	(962)	587.429	–	–	–	–	2.128.793
JHSF Malls S.A.	259.309	–	(699)	(10.914)	–	–	(3.037)	–	244.659
Santorini Empreendimentos S.A.	–	(904)	–	0	3	–	–	–	(901)
Demais sociedades investidas	221.332	251.020	(4.509)	(19.294)	202.373	118.969	–	17.669	787.560
	4.586.614	**99.001**	**(15.200)**	**697.083**	**288.065**	**118.969**	**(3.037)**	**17.669**	**5.789.164**

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

Sociedade Investida	% Part. 2023	% Part. 2022	Ativos 2023	Ativos 2022 Reapresentado	Passivos 2023	Passivos 2022 Reapresentado	Patrimônio líquido (Passivo à descoberto) 2023	Patrimônio líquido (Passivo à descoberto) 2022 Reapresentado	Resultado 2023	Resultado 2022 Reapresentado
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	3.604.174	219.018	2.069.455	63.751	1.534.719	155.268	65.223	(3.535)
JHSF Incorporações Ltda. (a)	99,99	99,99	1.805.639	1.672.298	135.526	90.101	1.670.113	1.582.197	72.258	118.405
Polônia Incorporações Ltda. (a)	99,99	99,99	4.230.470	3.463.596	1.772.592	1.400.663	2.457.878	2.062.933	348.814	521.256
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	99,99	99,99	891.857	795.661	234.277	194.155	657.580	601.506	36.645	(21.443)
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	440.452	427.896	227.124	215.896	213.328	211.999	1.329	20.719
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	202.628	248.064	47.284	92.044	155.345	156.020	(3.132)	(44.742)
Aveiro Incorporações Ltda.	–	99,99	244.563	216.286	81.339	58.530	163.224	157.756	6.396	10.513
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	70,00	227.260	2.284	95.527	2.844	131.733	(560)	(19.062)	(1.095)
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	99,99	1.247	82.609	3.467	91.661	(2.220)	(9.052)	(2.844)	(10.438)
JHSF Engenharia Ltda.	–	99,99	155.073	161.666	61.635	26.462	93.438	135.204	(41.766)	(27.586)
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	99,99	95.636	18.704	77.531	11.126	18.105	7.578	(21.737)	(22.349)
Demais investidas	–	–	7.537.720	1.478.706	3.234.763	612.694	4.302.957	866.012	395.490	35.223
Total			**19.436.719**	**8.786.788**	**8.040.520**	**2.859.927**	**11.396.200**	**5.926.861**	**837.614**	**574.928**

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

8. IMOBILIZADO (CONSOLIDADO)

Movimentação 2023 - Consolidado

Item	Custo Histórico	Depreciação	Impairment	Saldos em 2022	Adições (a)	Baixa (c)	Transferências (b)	Juros Capitalizados	Reversão de Impairment	Depreciação	Saldos em 2023	Taxa média % depreciação
Aeroporto Catarina	759.083	(31.486)	–	727.597	17.733	–	(14.087)	762	–	(12.462)	719.543	1,43-2,5
Aeronaves	117.803	(3.653)	–	114.150	4.823	(57.692)	–	–	–	(2.773)	58.508	3,6
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	87.066	(18.466)	–	68.600	5.214	–	–	–	–	(6.662)	67.152	10
Hotéis Fasano	89.203	(9.895)	–	79.308	2.062	–	–	–	–	(5.258)	76.112	4,0
Imobilizações em Andamento	269.732	–	–	269.732	70.895	–	41.234	–	–	–	381.861	–
Máquinas e Equipamentos	26.385	(5.403)	–	20.982	25.173	(1.928)	–	–	–	(1.396)	42.831	10,0
Direito de uso	207.604	(32.112)	–	175.492	–	–	(68.130)	–	–	(12.933)	94.429	9,8 a 12,5
Outros	54.198	(16.741)	(2.892)	34.565	5.697	–	–	–	292	(5.614)	34.940	11,4
	1.611.074	**(117.756)**	**(2.892)**	**1.490.426**	**131.597**	**(59.620)**	**(40.983)**	**762**	**292**	**(47.098)**	**1.475.375**	

(a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão do Aeroporto Catarina R$17.733, Fasano e Village Club R$70.895 e máquinas e equipamentos para a piscina do futuro Real Park Surf Club no montante de R$ 12.609.
(b) O saldo de R$68.130 e R$14.087 correspondem a transferência do direito de uso correspondente a Usina SP e hangares do aeroporto, respectivamente em que a Companhia reavaliou a classificação contábil dos ativos como propriedade para investimento. Adicionalmente foram transferidos R$41.234 referente ao empreendimento Real Park Club.
(c) As baixas do período correspondem substancialmente a aeronaves vendidas (Gulfstream G-150 e Agusta A109) pelo montante de R$52.870.

Movimentação 2022 - Consolidado

Item	Custo Histórico	Depreciação	Impairment	Saldos em 2021	Adições (a)	Baixa (c)	Transferências (b)	Juros Capitalizados	Impairment	Depreciação	Saldos em 2022	Taxa média % depreciação
Aeroporto Catarina	714.460	(19.402)	–	695.058	44.143	–	(6.229)	6.709	–	(12.084)	727.597	1,43-2,5
Aeronaves	54.841	(2.037)	2.717	55.521	74.719	(14.474)	–	–	–	(1.616)	114.150	3,6
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	68.251	(7.909)	–	60.342	18.677	–	138	–	–	(10.557)	68.600	10
Hotéis Fasano	80.332	(4.693)	–	75.639	8.348	–	523	–	–	(5.202)	79.308	4,0
Imobilizações em Andamento	156.902	–	–	156.902	131.624	–	(18.793)	–	–	–	269.732	–
Máquinas e Equipamentos	12.206	(2.534)	–	9.672	14.318	–	(139)	–	–	(2.869)	20.982	10,0
Direito de uso	192.496	(14.318)	–	178.178	15.108	–	–	–	–	(17.794)	175.492	9,8 a 12,5
Outros	40.910	(7.459)	–	33.451	18.051	(1.200)	(9)	–	(2.892)	(12.836)	34.565	11,4
	1.320.398	**(58.352)**	**2.717**	**1.264.763**	**324.988**	**(15.674)**	**(24.509)**	**6.709**	**(2.892)**	**(62.958)**	**1.490.426**	

(a) As adições do exercício estão atreladas, substancialmente à expansão do Aeroporto Catarina (R$44.868), aquisição de duas aeronaves (R$ 74.719), imobilizações em andamento com o desenvolvimento dos Clubes Fasano e Village (R$104.795) e benfeitorias em imóveis de terceiros nas operações de hotéis e restaurantes Fasano (R$18.677).
(b) As transferências do exercício correspondem, substancialmente a custo de construção de hangares e terreno Catarina Town (R$6.229) os quais os hangares estão classificados na rubrica de propriedades para investimento e terreno Catarina Town em imóveis a comercializar, transferência de custos para as unidades em construção do projeto Village e transferência de custos de terreno (R$18.280) para desenvolvimento do empreendimento Reserva Cidade Jardim. Vide Nota 6.
(c) Baixa correspondente a venda de aeronave em junho de 2022 no montante de R$14.474

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As Propriedades para Investimentos ("PPI") são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, casas e hangares para locação, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, através de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.
Inicialmente são contabilizadas pelo custo de aquisição e/ou construção, incluindo todas as despesas. Após sua contabilização inicial as PPIs são reavaliadas de acordo com seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 23.1), apurado de forma individual para cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado. O valor justo das PPIs é atualizado anualmente através do laudo feito por uma empresa especializada independente e atualizado trimestralmente com a mesma metodologia adotada pelos especialistas externos. As variáveis críticas na determinação do Valor justo, tais como taxas de desconto, nível de risco do empreendimento, perpetuidade dos fluxos, crescimento real esperado, são determinadas de forma independente pelo avaliador externo.
Para os terrenos, cujos projetos ainda não estão em desenvolvimento, a Companhia contabiliza o valor justo do próprio terreno, com base no método comparativo direto de mercado, através de avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, utilizando cotações de mercado imobiliário (nível 3 na classificação do valor justo). Os terrenos que já possuem projetos aprovados pela Administração são mensurados a valor justo pelo método de Fluxo de Caixa Descontado.
A variação entre o valor de custo e o valor justo calculado é contabilizada na rubrica de Variação no valor justo de propriedade para investimento no período em que foi apurada, com ganho ou perda com valor justo das PPIs destinados à Reserva de Lucros a realizar dentro do patrimônio líquido, não sendo considerado na apuração dos dividendos.
As PPIs são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera qualquer benefício econômico futuro da sua venda (*impairment*). Quando ocorre a venda de uma PPI ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no mesmo período da baixa, passando nesse momento a integrar os resultados realizados e, portanto, eventual base para dividendos.
Pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, houve previsibilidade para considerar 10 anos nas projeções de fluxo de caixa descontado, e posteriormente a sua perpetuidade.
O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como do shopping center em desenvolvimento, foram considerados nos fluxos de caixas estimados, no entanto, não foram considerados incrementos provenientes de alterações de mix de ocupação dos Shopping Centers. O valor justo registrado pode sofrer variações no caso de alterações nas taxas e prazos informados na tabela anterior, sejam elas positivas ou negativas.
A seguir apresentamos as nossas PPIs, os principais indicadores adotados na avaliação do valor justo e a reconciliação dos saldos de acordo com a participação da Companhia, demonstrando com isso, os saldos líquidos correspondentes a propriedades para investimento:

Informações utilizadas na avaliação do valor justo

Descrição	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na 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
31 de dezembro de 2023									
Propriedades em operação (a)	6,75% - 10,30%	7,25% - 10,5%	0,42% - 2,5%	6.149.866	(2.601.234)	3.548.632	(62.667)	(200.710)	3.285.255
Propriedades em construção (a)	7% - 9,25%	7,75% - 11,25%	2,5%	512.041	(180.893)	331.148	–	–	331.148
Propriedades em desenvolvimento (a)	10,00%	12,00%	2,5%	995.654	4.295	999.949	–	–	999.949
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	48.595	–	48.595	–	–	48.595
				7.706.156	**(2.777.832)**	**4.928.324**	**(62.667)**	**(200.710)**	**4.664.947**
31 de dezembro de 2022									
Propriedades em operação (a)	7,25% - 10,79%	7,75% - 10,79%	0,42% - 2,5%	4.108.997	(1.589.332)	2.519.665	(60.923)	(169.818)	2.288.924
Propriedades em construção (a)	7,25% - 10,25%	8% - 12,25%	2,50%	1.606.360	(793.911)	812.449	–	–	812.449
Propriedades em desenvolvimento (a)	9,50%	11,50%	2,50%	446.719	–	446.719	–	–	446.719
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	141.499	–	141.499	–	–	141.499
				6.303.575	**(2.383.243)**	**3.920.332**	**(60.923)**	**(169.818)**	**3.689.591**

(a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m² menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m² de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m² de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m².
(b) As PPIs a desenvolver, substancialmente, estão mensuradas ao custo histórico, em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo.
(c) Saldo correspondente a participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.
(d) Saldo correspondente a participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).
(e) Conforme mencionado na Nota 13 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.
As movimentações contábeis do exercício estão demonstradas a seguir:

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

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2022.
(b) As adições do exercício foram realizadas, substancialmente, nas expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet e desenvolvimento do Faria Lima Shops.
(c) A Companhia apresenta uma valorização de seus ativos no montante de R$483.439 no exercício de 2023, esse montante subtraído as obrigações com permutas financeiras, cessão de usufruto e realização de valor justo pela transferência de ativos totalizam R$108.755 gerando um ganho líquido de valor justo no resultado no exercício de R$374.684 (R$111.943 em 2022).
(d) No exercício de 2023 a Companhia transferiu saldos de ativos imobiliários entre as rubricas de imóveis a comercializar e propriedades para investimento perfazendo a melhor estimativa para utilização desses ativos. Dentre os projetos transferidos ao custo histórico destacamos as unidades imobiliárias do Village, Bosque Cidade Jardim, Fasano Residence, Usina SP e Real Park.

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

	2023	2022
ABL - (m²) (na participação)	123.007	93.927
ABL Vaga - (m²) (na participação)	8.299	5.299

Em 2023 e 2022, os ativos da Companhia possuem taxa média de ocupação superiores a 95%.
Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado, caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima ou para baixo.

		Efeitos de variações na taxa de desconto			
	2023 Consolidado	- 0,5 p.p.	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p.	Efeito no resultado
Propriedades para investimento (a)	3.913.075	4.055.853	142.778	3.776.181	(136.894)

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

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:48:01 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

10. INTANGÍVEL (CONSOLIDADO)

Movimentação 2023 - Consolidado

Descrição	Saldos em 2022	Adições	Baixas	Transferências	Amortização	Saldos em 2023
Ágio na aquisição de Investimentos						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	–	–	–	–	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	–	–	–	–	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	–	–	–	–	358
Usina São Paulo	647	1.000	–	–	–	1.647
Intangível						
Marcas e Patentes	32.165	–	(4.796)	–	(194)	27.175
Pontos Comerciais	18.120	–	–	–	–	18.120
Software	34.142	15.836	–	–	(7.964)	42.014
Outros	4.926	–	(2.021)	–	–	2.905
	128.138	16.836	(6.817)	–	(8.158)	129.999

Movimentação 2022 - Consolidado

Descrição	Saldos em 2021	Adições	Baixas	Transferências	Amortização	Saldos em 2022
Ágio na aquisição de Investimentos						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	–	–	–	–	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	–	–	–	–	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	–	–	–	–	358
Usina São Paulo	647	–	–	–	–	647
Intangível						
Marcas e Patentes	32.219	–	–	–	(54)	32.165
Pontos Comerciais	16.641	2.000	–	–	(521)	18.120
Software	21.577	16.858	(3)	(11)	(4.279)	34.142
Outros	4.972	–	–	–	(46)	4.926
	114.194	18.858	(3)	(11)	(4.900)	128.138

(a) Em 21 de janeiro de 2008, foram adquiridas 4.191.715 ações do Hotel Marco Internacional S.A., representando 13,9% do capital deste.
(b) Ágio por expectativa de rentabilidade futura constituído no momento da aquisição dos restaurantes de marca Fasano.

11. CRÉDITOS DIVERSOS

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

(a) O saldo inclui gastos com projetos em desenvolvimento e adiantamento de importações para o estoque de nossas lojas.
(b) vide detalhes da transação na Nota 12.2.d).
(c) O saldo corresponde, substancialmente, a créditos a receber pela transação com a C-fly no montante de R$43.001 e prêmios de seguros a apropriar, fees da marca Fasano, mútuo com lojistas, adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros e recebíveis de natureza imobiliária.
(d) O aumento do saldo é atribuído ao número crescente de projetos da Companhia, os quais destacamos as expansões do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Aeroporto, Village e Fasano Residence.
(e) Fundo de reserva para suprir as obrigações de repasse de carteira do segmento imobiliário.
(f) Saldo correspondente a investimento de capex nos Shoppings e Aeroporto da Companhia, os quais serão reembolsados por parceiros.

12. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

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

12.1. Empréstimos e financiamentos

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

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

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

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

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

Controladora

Modalidade	2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2023
Capital de giro e NP	125.371	–	18.522	–	(15.953)	–	127.940
	125.371	–	18.522	–	(15.953)	–	127.940

Consolidado

Modalidade	2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2023
BNDES	155.790	–	19.069	(17.169)	(13.969)	–	143.721
Capital de giro	290.339	48.156	42.006	(2.500)	(41.483)	–	336.518
Custos a amortizar	(1.182)	–	–	–	–	(826)	(2.007)
	444.947	48.153	61.075	(19.669)	(55.452)	(825)	478.232

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

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

12.2 Debêntures

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

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

Abaixo demonstramos os vencimentos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

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

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

Controladora

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

Consolidado

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

Covenants

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

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

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

13. CONTAS A PAGAR COMERCIAIS E CESSÃO DE USUFRUTO

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

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

A seguir a movimentação da transação de usufruto:

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

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

Ano	2023	2022
2023	–	13.003
2024	14.462	13.224
2025	14.689	13.424
2026	14.894	13.565
2027	15.050	13.707
Após 2027	141.615	102.895
Total	200.710	169.818

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:48:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

14. DÉBITOS DIVERSOS

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

(a) O saldo corresponde às obrigações dos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).
(b) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária.
(c) Em junho de 2022 a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5.7 milhões de m² no Município de Bragança Paulista. O preço de aquisição da participação é de R$ 177.000 dos quais a Companhia já desembolsou R$51.077 e o restante será desembolsado ao longo dos próximos 4 a 5 anos.

15. PARTES RELACIONADAS

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

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

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

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

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

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

Transações comerciais

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

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação	Saldo devedor em 31.12.2023	Detalhes da Operação
18/11/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	12.000	14.518	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no munícipio de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por juros fixo de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em janeiro de 2027.
30/12/2019	Canárias Administradora de bens Ltda.	Wilmar Silva Rodriguez	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	2.315	999	Venda de unidade imobiliária localizada no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC + 4% até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 4%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2024.
29/04/2019	Milano Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.800	4.436	Venda de Unidade Imobiliária de Empreendimento localizado no munícipio de São Paulo. O saldo é atualizado pelo IPCA +6,5%, com vencimento da última parcela em fevereiro de 2024.
06/04/2016	Canárias Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	1.799	745	Venda de Unidade Imobiliária, contrato em minuta data base de correção para dez/2018, saldo atualizado pelo IGPM, com vencimento da última parcela em setembro de 2024.
30/12/2018	JHSF Engenharia Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.270	4.790	Venda de Unidade Imobiliária, contrato em minuta data base de correção para dez/2018, saldo atualizado pelo IGPM, com vencimento da última parcela em setembro de 2027.
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda	José Auriemo Neto	Acionista Controlador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.817	16.927	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4,5%, vencendo a última parcela em setembro de 2024.
30/06/2022	Polônia Incorporações Ltda	Thiago Alonso de Oliveira	Administrador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	8.078	7.130	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates com correção pelo IPCA + parcela vinculada à matrícula.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	20.502	14.809	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.857	4.954	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Renato Ferreira Barbosa e Mara Boaventura Dias	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.670	4.763	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/06/2023	JHSF Engenharia Ltda	Vinicius Ruffo Rodrigues Pereira	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.315	3.740	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
29/06/2023	JHSF Engenharia Ltda	João Alves Meira Neto	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.131	3.540	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em julho de 2028.
02/09/2022	Santa Helena Participações S.A.	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.068	3.795	Venda de unidade imobiliária de Empreendimento localizado no município de Bragança. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2029.
30/12/2022	Santa Helena Participações S.A.	R5 Administração de Bens e Participações Ltda	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de unidade imobiliária.	4.186	3.283	Venda de unidade imobiliária de Empreendimento localizado no município de Bragança. O saldo é corrigido pelo IPCA + 5%, vencendo a última parcela em fevereiro de 2026.
31/03/2021	Canárias Administradora de bens Ltda.	Rogério Lacerda (Casa Amarela)	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.350	186	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz - Aditivo assinado no 2o semestre de 2023 referente aumento de área.
Total					**101.758**	**90.215**	

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

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

Dividendos a pagar

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

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

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

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

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

Remuneração dos administradores

2023	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
Número de Membros	5	7	3	3	18
Salário / Pró-labore / Remuneração	6.980	6.180	459	408	14.027
Bonificação	11.030	7.723	–	–	18.753
Benefícios Diretos e Indiretos	274	99	–	–	373
Remuneração Total	**18.284**	**14.002**	**459**	**408**	**33.153**

2022	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
Número de Membros	5	8	3	3	19
Salário / Pró-labore / Remuneração	5.661	4.709	459	399	11.229
Bonificação	11.359	–	–	–	11.359
Benefícios Diretos e Indiretos	233	94	–	–	327
Remuneração Total	**17.253**	**4.803**	**459**	**399**	**22.915**

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

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

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

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

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

17. PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

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

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

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

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

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:48:24 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

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

Capital autorizado

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

Ações em tesouraria

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

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

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

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

Opções outorgadas reconhecidas

Stock options: as ações correspondentes às opções ora outorgadas poderão ser adquiridas após o vencimento dos prazos de carência, conforme regras estabelecidas no plano de opção de compra de ações da Companhia.

Ajuste de avaliação patrimonial

Refere-se à variação entre o preço que seria recebido pela venda dos títulos e valores mobiliários ou que seria pago pela transferência em uma transação entre participantes do mercado na data de mensuração.

18.1. Destinação do resultado

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

Reserva de lucros a realizar - corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquida dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

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

	2023
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.168.201
Variação do valor justo	374.684
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(127.393)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	**247.291**
Reserva de lucros a realizar	**1.415.492**

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

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

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

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos:

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

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

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

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

19. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA E FUNÇÃO

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

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

(b) O aumento das despesas e custos com pessoal estão relacionados a expansão dos negócios da Companhia, por exemplo: Aeroporto Catarina, Shops Cidade Jardim e lançamento de novos produtos imobiliários.

21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	1.260	1.260	(16.745)	(10.463)
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(2.090)	(3.031)	(2.090)	(3.031)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 16)	–	2.290	(20.200)	(3.426)
Indenizações a funcionários	–	–	(5.383)	–
Depreciações e amortizações	–	–	(22.678)	(20.399)
Outras despesas e receitas operacionais (a)	(9.980)	19.497	17.207	4.560
	(10.810)	**20.016**	**(49.889)**	**(32.758)**

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

22. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

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

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCO

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

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

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

23.1. Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

A mensuração é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

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

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

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

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

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

Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimos, financiamentos e debêntures indexados ao CDI, TJLP e IPCA expondo esses passivos a flutuações nas taxas de juros que são monitorados pela Companhia.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores aos quais a Companhia estava exposta, foram definidos cinco cenários diferentes com base em projeções divulgadas por instituições financeiras. Foram obtidas as projeções para tais indexadores e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2023, e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos nos principais ativos e passivos sujeitos à volatilidade da sua remuneração:

	Exposição						Cenários de aumento				Cenários de queda			
Exposição patrimonial	Cenário Provável	Índice	2023 US$	2023 R$	Saldo provável	Resultado provável	25%	Resultado	50%	Resultado	(25%)	Resultado	(50%)	Resultado
Aplicação financeira em R$ (Nota 4)	8,89%	98,5% do CDI	–	165.880	180.625	14.745	11,11%	18.155	13,33%	21.786	6,67%	10.893	4,44%	7.262
Aplicação financeira em US$ (Nota 4)	4,90	Dólar	20.344	99.687	99.687	–	6,13	24.922	7,35	49.844	3,68	(24.922)	2,45	(49.844)
Contas a receber em R$ (Nota 5)	3,61%	INCC	–	1.044.008	1.081.743	37.736	4,52%	47.170	5,42%	56.604	2,71%	28.302	1,81%	18.868
Contas a receber - Aluguéis em R$	2,96%	IGP-M	–	53.777	55.370	1.593	3,70%	1.991	4,44%	2.390	2,22%	1.195	1,48%	797
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	8,89%	CDI	–	336.516	366.426	(29.910)	11,11%	(37.387)	13,33%	(44.864)	6,67%	(22.432)	4,44%	(14.955)
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	3,57%	IPCA	–	143.721	148.849	(5.128)	4,46%	(6.410)	5,35%	(7.692)	2,68%	(3.846)	1,78%	(2.564)
Debêntures (Nota 12.2)	8,89%	CDI	–	2.186.340	2.380.662	(194.322)	11,11%	(242.902)	13,33%	(291.482)	6,67%	(145.741)	4,44%	(97.161)
Debêntures (Nota 12.2)	3,57%	IPCA	–	645.674	668.711	(23.037)	4,46%	(28.796)	5,35%	(34.555)	2,68%	(17.278)	1,78%	(11.518)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 13)	3,57%	IPCA	–	106.648	110.453	(3.805)	4,46%	(4.756)	5,35%	(5.708)	2,68%	(2.854)	1,78%	(1.903)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 14)	3,57%	IPCA	–	93.527	96.864	(3.337)	4,46%	(4.171)	5,35%	(5.005)	2,68%	(2.503)	1,78%	(1.668)
						(205.465)		**(232.184)**		**(258.682)**		**(179.185)**		**(152.686)**

Risco de liquidez

A política geral da Companhia é manter níveis de liquidez adequados para garantir que possa cumprir com as obrigações presentes e futuras, e aproveitar oportunidades comerciais à medida que surgirem. A Administração julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa operacional.

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

24. RESULTADO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

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

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

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:49:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

25. COMPROMISSOS – ARRENDAMENTOS OPERACIONAIS

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

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

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

Ativos e passivos:

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Totais	Totais
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Ativo circulante	1.875.827	1.892.016	25.727	18.120	467.620	537.376	107.486	73.263	225.209	627.407	2.701.869	3.148.183
Ativo não circulante	2.735.061	2.190.538	1.050.475	895.946	4.106.688	3.226.335	288.358	257.953	195.618	481.476	8.376.200	7.052.248
Ativo do segmento	**4.610.888**	**4.082.554**	**1.076.202**	**914.066**	**4.574.308**	**3.763.711**	**395.844**	**331.216**	**420.827**	**1.108.883**	**11.078.069**	**10.200.431**
Passivo circulante	589.243	301.919	60.372	40.487	357.275	312.147	120.146	77.147	111.436	39.124	1.238.472	770.824
Passivo não circulante	528.701	544.153	202.084	184.115	1.830.431	1.749.421	209.161	220.219	1.846.276	1.729.270	4.616.652	4.427.178
Passivo do segmento	**1.117.944**	**846.072**	**262.456**	**224.602**	**2.187.706**	**2.061.568**	**329.307**	**297.366**	**1.957.712**	**1.768.394**	**5.855.124**	**5.198.002**

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Receita operacional bruta	769.169	1.227.722	118.749	96.717	422.028	390.079	393.019	366.526	22.914	144	1.725.879	2.081.188
Deduções da receita bruta	(28.753)	(45.817)	(6.851)	(7.706)	(72.951)	(71.662)	(21.529)	(19.951)	(2.321)	(11)	(132.404)	(145.148)
Receita operacional líquida	**740.416**	**1.181.905**	**111.898**	**89.011**	**349.077**	**318.417**	**371.490**	**346.575**	**20.593**	**133**	**1.593.475**	**1.936.040**
Custos operacionais	(201.687)	(342.094)	(72.504)	(63.404)	(129.948)	(111.718)	(247.119)	(256.682)	–	(33)	(651.259)	(773.932)
Lucro (prejuízo) bruto	**538.729**	**839.810**	**39.394**	**25.607**	**219.129**	**206.699**	**124.371**	**89.893**	**20.593**	**100**	**942.216**	**1.162.108**
Receitas e (despesas) operacionais	**(103.883)**	**(47.109)**	**48.327**	**(14.293)**	**200.058**	**(64.488)**	**(72.728)**	**(48.031)**	**(93.132)**	**(80.453)**	**(21.358)**	**(254.373)**
Despesas gerais e administrativas	(42.822)	(27.132)	(14.092)	(13.752)	(89.423)	(120.015)	(68.129)	(39.369)	(75.737)	(64.616)	(290.203)	(264.883)
Despesas comerciais	(39.997)	(40.845)	(2.477)	(734)	(9.993)	(23.073)	(3.992)	(966)	(3.913)	(5.709)	(60.372)	(71.327)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(35.922)	(22.765)	11.263	(9.706)	(6.426)	10.871	(5.321)	(7.457)	(13.483)	(3.701)	(49.889)	(32.758)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	14.857	43.633	53.634	9.899	305.900	67.729	292	(2.892)	–	(6.426)	374.684	111.943
Resultado de equivalência patrimonial	–	–	–	–	–	–	4.422	2.652	–	–	4.422	2.652
Lucro (prejuízo) operacional	**434.846**	**792.701**	**87.721**	**11.314**	**419.187**	**142.211**	**51.643**	**41.862**	**(72.539)**	**(80.353)**	**920.858**	**907.735**
Resultado financeiro, líquido	15.397	6.536	(23.151)	(22.083)	(99.147)	(109.392)	(38.460)	(34.754)	(59.537)	(30.612)	(204.898)	(190.305)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**450.243**	**799.237**	**64.570**	**(10.769)**	**320.040**	**32.819**	**13.183**	**7.108**	**(132.076)**	**(110.965)**	**715.960**	**717.430**
Imposto de renda e contribuição social	(33.655)	(23.043)	(18.383)	(13.428)	(165.847)	(37.146)	(210)	(92)	–	(21)	(218.094)	(73.730)
Lucro (prejuízo) líquido	**416.588**	**776.194**	**46.187**	**(24.197)**	**154.193**	**(4.327)**	**12.973**	**7.016**	**(132.076)**	**(110.986)**	**497.866**	**643.700**

O segmento de varejo está inserido dentro do segmento de renda recorrente, isoladamente não se qualifica para apresentação separada conforme os critérios estabelecidos pela NBC-TG 22(R2).

27. SEGUROS

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

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

28. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar a outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados e de suas controladas diretas e indiretas, sem direito de preferência para os acionistas. Até 31 de dezembro de 2023, foram aprovadas dezenove outorgas de opções de compra de ações.

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

A Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa em cada período parcela proporcional através do método de Black & Scholes ao prazo de vigência dos direitos. Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações contábeis estão demonstrados a seguir:

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

A seguir, demonstramos a movimentação do plano de opções de ações:	2023	Movimentação	2022
Outorgadas	22.684.109	–	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	–	(2.119.983)
(-) Exercida	(16.867.959)	665.167	(17.533.126)
Saldo de plano de opção de ações	**3.696.167**	**665.167**	**3.031.000**

29. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

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

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

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

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

(c) A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2023.

30. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

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

ADMINISTRAÇÃO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

José Auriemo Neto
Presidente

Thiago Alonso de Oliveira
Conselheiro

Osvaldo Roberto Nieto
Conselheiro Independente

Pablo Roman Di Si
Conselheiro Independente

Richard Rainer
Conselheiro Independente

Alberto Fernandes
Conselheiro Independente

DIRETORIA ESTATUTÁRIA

Augusto Martins Júnior
Diretor presidente e financeiro

Wilmar Silva Rodriguez
Vice-Presidente

João Alves Meira Neto
Diretor Jurídico

Karine Monteiro de Oliveira
Diretora de Gente e Gestão

Mara Boaventura Dias
Diretora de Relações com Investidores

COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

Osvaldo Roberto Nieto
Membro efetivo

Jorge Sawaya
Membro efetivo

Norton dos Santos Freire
Membro efetivo

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante no Estatuto Social.

CONTADOR

Rodrigo Nogueira - CRC 1SP342903

AUDITORIA

Em atendimento à Instrução CVM 381/03, informamos que os pagamentos realizados pela JHSF e empresas controladas à O correto é Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., em contratos iniciados após a definição da contratação para serem os auditores independentes da Companhia, se referem exclusivamente aos serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras anuais e de revisão das informações trimestrais.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

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

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

São Paulo, 25 de março de 2024.

Ademir José Scarpin
Ariovaldo dos Santos
Héctor José Alfonso

continua

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 59515741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:50:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: E09F551D-BC48-4AF2-97C2-E4CA0AC8E156

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria Estatutário da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e estatutárias, conforme previsto no Regimento Interno do próprio Comitê e em atendimento ao disposto no inciso VIII do artigo 27 da Resolução CVM 80/22, procedeu ao exame das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do Relatório Anual da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação de opinião pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., com ênfase referente à reapresentação das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021, para refletir o aprimoramento de alguns procedimentos contábeis referentes a certas vendas do segmento de incorporação imobiliária, reconhecimento de determinadas obrigações tributárias e ajustes em saldos de estoque do segmento de varejo, e com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria 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, 25 de março de 2024.

Osvaldo Roberto Nieto – Coordenador
Jorge Sawaya Júnior – Membro
Norton dos Santos Freire – Membro

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Os Diretores da JHSF Participações S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:
(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e
(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 25 de março de 2024 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
São Paulo, 25 de março de 2024

Augusto Martins Júnior - Diretor Presidente e Diretor Financeiro
Wilmar Silva Rodriguez - Diretor Vice-Presidente
João Alves Meira Neto - Diretor jurídico
Karine Monteiro de Oliveira - Diretora de Gente e Gestão
Mara Boaventura Dias - Diretora de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
JHSF Participações S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfases

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

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

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

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e, consequentemente, nas margens dos projetos, não identificada tempestivamente, pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de imóveis vendidos em construção, a comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para as variações não usuais, o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para auxiliar-nos na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por imóveis e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para auxiliar-nos na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado, a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício, em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente e efetuamos testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados em comparação com aqueles apurados pela diretoria. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de reversão de determinadas receitas reconhecidas no ano, sendo esse ajuste registrado pela administração tendo em vista sua materialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

• ***Mensuração do valor justo das propriedades para Investimento***

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$4.928.324 mil, representando 44% do total do ativo consolidado da Companhia naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos seus avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de redução do ativo, sendo este ajuste não registrado pela administração tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de março de 2024.
ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O
Uilian Dias Castro de Oliveira
Contador CRC SP-223185/O

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2024 | 22:52:56 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/