

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

JHSF Participações S.A.

31 de dezembro de 2019 e 2018
com relatório do auditor independente

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A JHSF Participações S.A. ("Companhia") com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800 Torre 3 Continental Tower - 27º andar, São Paulo – SP, Brasil, é uma sociedade por ações de capital aberto, cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o código 20605 sendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo sob a sigla JHSF3. Constituída em 29 de junho de 2006, com o objetivo principal de atuar como holding, participando do capital de outras sociedades, dedicadas primariamente às atividades de construção e exploração de shoppings centers, à incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, compra e venda de mercadorias, à locação de imóveis comerciais próprios, à prestação de serviços de administração, à exploração de atividades hoteleiras, gastronômicas e turísticas em geral, assessoria, consultoria e planejamento, operação e gestão de aeródromo.

Em reunião realizada em 13 de novembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um aumento de Capital Social dentro do limite de capital autorizado, no montante total de R\$513.000 (Nota 17), nos termos do artigo 6º do Estatuto Social, com a emissão de novas ações, em decorrência da fixação do preço por ação, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), em conformidade com a reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2019.

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

Renda Recorrente (shopping centers e locações comerciais):

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

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

Shopping Ponta Negra ("SPN") - inaugurado em agosto de 2013, com a proposta de levar ao público de Manaus uma inovadora e diferenciada concepção de centro de compras e lazer. Localizado no bairro de Ponta Negra, reúne aproximadamente 150 lojas de marcas nacionais e internacionais reconhecidas.

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

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio dos shoppings centers da Companhia e a sua participação sobre as operações dos empreendimentos em atividade, em 31 de dezembro de 2019:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m²)	ABL JHSF - (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	38.922	19.465
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	14.847	7.425
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26%	51.452	13.378
Shopping Bela Vista (Expansão) (b)	Salvador - BA	26%	5.782	1.503
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.536	14.771
Catarina Fashion (Expansão) (c)	São Roque - SP	68%	41.644	28.318
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	100%	4.338	4.338
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.042	14.420
			222.563	103.618

- (a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com área bruta locável de 7.425 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020.
- (b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com área bruta locável de 1.503 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020.
- (c) Expansão iniciada no terceiro trimestre de 2018 com área bruta locável de 28.318 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2021.

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

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

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

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

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

Cidade Jardim Townhouses – O Cidade Jardim Townhouses é composto por oito casas, com metragens de 433 a 468m² no coração do bairro Cidade Jardim, na Avenida Alberto Penteado.

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

Hotel Fasano - SP – localizado na rua Vitório Fasano, no Jardins, região nobre da cidade de São Paulo, conta com 60 quartos.

Hotel Fasano Boa Vista – instalado dentro da Fazenda Boa Vista, conta com 39 quartos.

Hotel Fasano – RJ - instalado em Ipanema, conta com 89 quartos. A Companhia possui 50% de participação societária da empresa que detém este ativo.

Restaurantes – Dentre os restaurantes que fazem parte do grupo JHSF, destacamos o Restaurante Fasano, Restaurante Gero, o Parigi e Bistrô Parigi, o Nonno Ruggero, o Gero Panini e o Trattoria.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Aeroporto (operação e gestão de aeródromo):

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

1.1. Informações sobre as empresas controladas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a participação da Companhia em suas controladas estão demonstradas a seguir:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2019		2018	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Renda Recorrente				
JHSF Malls S.A.	16,85	83,14	16,85	83,15
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	26,01	-	26,01
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	-	100,00	-	100,00
Cidade Jardim Shops S.A.	99,92	100,00	99,91	100,00
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	-	100,00	-	100,00
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama	-	100,00	-	100,00
JHSF Malls USA.	-	100,00	-	-
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Shopping Bela Vista Ltda. (a)	-	51,00	-	51,00
Shopping Ponta Negra S.A. (a)	50,01	-	-	50,01
Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços S.A.	-	100,00	-	100,00
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100,00	-	100,00
Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Negócios Imobiliários				
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Canárias Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Capri Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Infinitum Incorporações Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Milano Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Parque Catarina Incorporações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Parque Ponta Negra Empreendimentos e Incorporações Ltda.	-	100,00	-	100,00
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
Shopping Vila Madalena Ltda.	-	100,00	-	100,00
Hotéis e Restaurantes				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60,00	-	60,00	-
HMI Holdco, LLC	-	13,90	-	-
Hotel Marco Internacional S.A.	13,90	51,65	13,90	51,65
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	-	100,00	-	-
Maréa Restaurante Ltda.	-	45,88	-	45,88
Restaurante Gero Ltda.	-	65,55	-	65,55
Restaurante Gero Rio S.A.	-	39,33	-	39,33
Restaurante Panini FL 3477 Ltda.	-	65,54	-	65,54
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	-	65,54	-	65,54
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	-	45,88	-	45,88
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	-	32,77	-	32,77
Aeroporto				
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	100,00	99,99	100,00
JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos Ltda.	95,67	-	20,00	-
JHSF Operadora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	100,00	99,99	100,00
Prestação de serviços e outros negócios				
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100,00	-	100,00
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100,00	-	-
CJ Multimarcas e Participações Ltda.	-	99,99	-	99,99
Conceito Corretores Associados Ltda.	-	100,00	-	100,00
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
JHSF Gestão de Investimentos Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	100,00	99,99	100,00
Soberana Administradora de Condomínios Ltda.	-	100,00	-	100,00
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	-	95,67	-	20,00
Valentino Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	-	17,43	-	20,00

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

1.2. Venda de ativos e alienação de participação societária

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

1.3. Ativo disponível para venda

A Companhia negociou com o FII XP Malls a venda de 30% de sua participação societária na empresa que detém o Cidade Jardim Shops (Shopping em desenvolvimento), a conclusão da venda depende da entrega do ativo, emissão do Habite-se, e superação das cláusulas resolutivas contratuais.

Em 30 de junho de 2019, em atendimento aos enunciados do CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia reclassificou o saldo do investimento na Cidade Jardim Shops S.A. existente nas demonstrações financeiras da controladora para rubrica de Ativos Disponíveis para Venda. O saldo reclassificado está demonstrado a seguir:

	Controladora
	2019
Investimentos (Nota 7)	(17.997)

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 à transferência de controle.

A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2019.

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

As demonstrações foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, que estão apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do ativo imobilizado, intangível e do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação 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 13 de fevereiro de 2020.

2.3. Base de consolidação

As demonstrações consolidadas são compostas pela JHSF Participações S.A. e por suas controladas, conforme apresentadas na Nota 1.1.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição de controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados.

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

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

2.5. Pronunciamentos novos, revisados ou aplicados pela primeira vez em 2019

A Companhia aplicou pela primeira vez de forma retrospectiva modificada as alterações aplicáveis para o CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil e IFRIC 23 / ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o Lucro, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2019. A natureza e os impactos das novas normas são descritos a seguir:

2.5.1. CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil

A Companhia reconheceu novos ativos e passivos para os seus contratos de arrendamento referente a locação de imóveis administrativos e operacionais (hotéis e restaurantes), seguindo o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2019 sobre o CPC 06 (R2) – IFRS 16. A natureza das despesas relacionadas a esses contratos de arrendamento mudou, uma vez que a Companhia passou a registrar custo com amortização referente ao ativo de direito de uso, e despesa de juros referente as obrigações de arrendamento. Consequentemente, o EBITDA e o resultado operacional sofreram aumento. Para o cálculo a valor presente dos pagamentos mensais a Companhia adotou taxas nominais entre o intervalo de 9,8% e 12,5%(a.a.), as quais variam conforme o prazo dos arrendamentos.

Os impactos nas demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

Contas afetadas (Consolidado)	2019
Ativo não circulante	
Ativos de direito de uso (Nota 8)	<u>66.747</u>
Passivo circulante	
Passivo de arrendamento	<u>5.840</u>
Passivo não circulante	
Passivo de arrendamento	<u>64.209</u>
Despesas gerais e administrativas	
Depreciação de direito de uso (Nota 19)	<u>(8.643)</u>
Despesas financeiras	
Encargos financeiros sobre arrendamentos (Nota 21)	<u>(8.469)</u>

2.5.2. 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.

A Companhia determinou, com base em seu estudo de conformidade tributária, que é provável que seus tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis

3.1. Receita líquida

3.1.1 Aluguéis, serviços e receita financeira

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

Receita com aluguéis

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

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

Outras receitas operacionais

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

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

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

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

3.1.2 Receita de venda de imóveis

Receita de venda de unidades não concluídas

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

A partir das referidas normas, e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica 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 sejam estimados os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Para a determinação do montante a ser reconhecido como receita de vendas de unidades não concluídas, a Companhia apura o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação a seu custo total orçado até o final da obra e entrega das chaves, e aplica o percentual sobre o valor justo da venda das unidades vendidas, reconhecendo as receitas de vendas e os custos relacionados à unidade imobiliária vendida, no resultado do exercício, em contrapartida do contas a receber.

O valor do contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas e da provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa e/ou provisão para distratos. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, a diferença é alocada como adiantamento de clientes, no passivo, assim como os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento.

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

Receita de venda de unidades concluídas

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

3.1.3 Receita de hospedagem

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

3.1.4 Receita de restaurantes

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

3.2. Investimentos (Controladora)

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

3.3. Imobilizado

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

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

3.4. Propriedades para investimento (PPI)

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

Após o reconhecimento inicial, são apresentadas ao seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 22.1), apurados de forma individual a cada shopping center, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e registrado contabilmente a cada trimestre, com atualização anual realizada por empresa especializada independente. Na determinação das taxas de desconto de cada shopping center, considera-se o custo de oportunidade para o empreendedor, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos, o crescimento real esperado pela Companhia e as condições esperadas pelo mercado.

Especificamente para os terrenos, cujos projetos ainda não se encontram em desenvolvimento, a Companhia registrou o valor justo, com base no método comparativo direto de mercado, para avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, através de cotações e outras informações (nível 3 na classificação do valor justo).

A diferença entre o valor de custo e o valor justo calculado é reconhecida em conta do resultado, no período em que foi apurada, a título de ganho ou perda com valor justo das PPIs. Vide Nota 9 para maiores detalhes sobre a determinação do valor justo dos empreendimentos, calculado para o exercício atual.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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 da ocorrência de uma venda de 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 período da baixa.

3.5. Imóveis a comercializar

Referem-se a todo o custo de aquisição ou permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão-de-obra (própria ou contratada) e outros custos de construção relacionados, incluindo encargos financeiros das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção.

3.6. Ativos intangíveis e ágio

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. Ativo não circulante disponível para a venda e operações descontinuadas

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

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

3.9. Impostos

Imposto indiretos (PIS, COFINS, ISS e ICMS)

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

Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

O imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas da Companhia optaram pelo lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do IRPJ é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da CSLL a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos tributos.

Adicionalmente, 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). Parte dos ativos do segmento de incorporação da Companhia, 3,41% (14,25% em 31.12.2015), como facultado pela Lei nº 10.931/04.

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas 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.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

3.10. Ativos e passivos (circulante e não circulantes)

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

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

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

As DFCs foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa. As DVAs foram elaboradas de acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS.

3.12. Resultado por ação

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

3.13. Benefícios a empregados

São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus.

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

O valor justo na data de outorga dos acordos de pagamento baseado em ações concedidos aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 20), com um correspondente aumento no patrimônio líquido, durante o período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos prêmios.

Esses prêmios não contêm condições de aquisição (*non-vesting conditions*), e o valor justo na data da outorga é mensurado para refletir tais condições e não são efetuados ajustes posteriores para as diferenças entre os resultados esperados e os reais.

3.15. Instrumentos financeiros

3.15.1. Ativos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

b) Mensuração subsequente

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

Empréstimos e recebíveis

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

A amortização do método de juros efetivos e as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

Contas a receber e perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

Contas a receber

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

Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

A provisão para PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica "Outras despesas operacionais", na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Administração da Companhia considera a provisão para PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

A Companhia utiliza taxas de inadimplência divulgadas pelo mercado para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano, correlacionadas com a experiência histórica de perda de crédito.

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro.

c) Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

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

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

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

d) Análise de recuperabilidade

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

3.15.2. Passivos financeiros – não derivativos

São classificados como custo amortizado. A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial.

São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

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

Após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras.

3.15.3. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

Quando não há mercado ativo, seu valor é determinado utilizando técnicas de avaliação que podem incluir o uso de transações recentes de mercado, referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar, análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação. Vide nota 22.1.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

3.15.4. Fatores de risco financeiro

a) Risco de crédito

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

b) Risco de preço e condições de mercado

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

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

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

c) Risco de liquidez

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

3.15.5. Gestão de capital

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

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

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Empréstimos e financiamentos brutos (Nota 11.1)	476.271	561.123
Debêntures bruto (Nota 11.2)	737.104	671.881
Cessão de usufruto (Nota 12)	134.563	-
Obrigações com parceiros em empreendimentos bruto (Nota 12)	125.312	125.312
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(286.335)	(42.551)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(257.364)	(193.046)
Dívida líquida (A)	929.551	1.122.719
Total do patrimônio líquido (B)	3.014.129	2.227.838
Total do capital (C) = (A) + (B)	3.943.680	3.350.558
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	24%	34%

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

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas demonstrações. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$500.379, e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$455.780 (R\$247.783 em 2018). Tais excessos são considerados temporários, visto que os créditos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no ativo não circulante, e os débitos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no passivo circulante.

	Controladora		
	Divulgado dez/19	Partes relacionadas	Reconciliado dez/19
Ativo circulante	523.096	141.639	664.735
Passivo Circulante	978.876	(826.157)	152.719
Capital Circulante	(455.780)		512.016

3.16. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e Bancos	269	241	45.210	8.057
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	182.127	32.236	241.125	34.493
Caixa e equivalentes de caixa	182.396	32.477	286.335	42.551
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	5.578	5.370	24.164	24.050
JHSF Catarina Corporate Berlim (b)	3.978	10.310	-	-
Fundo de investimento Profit 463 (b)	214.877	36.970	-	-
Fundo de investimento XP Malls FII (c)	-	-	-	131.575
Cotas de fundo de investimento (e)	-	-	182.629	34.401
Fundo de reserva (d)	-	-	6.595	-
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	32.476	3.019
Ações (Nota 22.1) (f)	-	-	11.500	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 22)	224.433	52.650	257.364	193.046
Total	406.829	85.127	543.699	235.596
Circulante	406.829	48.157	537.104	235.596
Não Circulante	-	36.970	6.595	-

- (a) Aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa, conforme Nota 3.15.1, referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa de 97% do CDI (98,8% em 2018).
- (b) Os títulos e valores mobiliários referentes ao Catarina Corporate e Profit 463 são eliminados na consolidação das demonstrações financeiras, sendo assim, são apresentados apenas na Controladora. No período esse investimento gerou ajustes de avaliação patrimonial de R\$12.038 (DMPL).
- (c) Em março de 2019, a Companhia liquidou a totalidade de suas cotas no Fundo XP Malls por R\$127.444 e apurou uma redução no valor justo gerando uma despesa financeira de R\$4.331 no período (Nota 21).
- (d) Fundo de reserva, mantido em aplicações financeiras dadas em garantia de dívida, sua liquidez e vencimento coincide com o mesmo da dívida adquirida.
- (e) Cotas de fundo com investimentos em renda fixa e ações de Companhias abertas. Esses investimentos são realizados diretamente pelo Fundo de Investimento Profit 463. Conforme o descrito na letra (b) os investimentos diretos nesses fundos são eliminados no consolidado e apresentados somente na controladora, no consolidado é demonstrado a abertura da carteira de investimentos desses fundos.
- (f) Os títulos e valores mobiliários correspondem a negociação de ações de Companhias no exterior.

A seguir, demonstramos a movimentação dos títulos e valores mobiliários para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Controladora	JHSF Catarina Corporate - FII	JHSF Catarina Corporate Berlim	Fundo de investimento Profit 463	Total
Saldo em 31.12.2017	4.461	18.297	-	22.758
Aquisição de cotas	939	-	36.979	37.918
Venda de cotas	-	(7.852)	-	(7.852)
Variação no valor das cotas	(28)	(136)	(9)	(173)
Saldo em 31.12.2018	5.370	10.310	36.970	52.650
Aquisição de cotas	350	-	200.000	200.350
Venda de cotas	-	-	(26.400)	(26.400)
Variação no valor das cotas	(142)	(6.332)	4.307	(2.167)
Saldo em 31.12.2019	5.578	3.978	214.877	224.433

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	JHSF Catarina Corporate - FII	JHSF Rio Bravo Corporate Berlim	Fundo de investimento XP Malls FII	Cotas de fundo de investimento	Fundo de Reserva (CRI)	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Consolidado								
Saldo em 31.12.2017	23.227	559	-	-	-	-	-	23.786
Aquisição de cotas	939	-	107.628	34.401	-	3.019	-	145.987
Venda de cotas	-	(544)	-	-	-	-	-	(544)
Transferência de cotas	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação no valor das cotas	(116)	(15)	23.947	-	-	-	-	23.816
Saldo em 31.12.2018	24.050	-	131.575	34.401	-	3.019	-	193.046
Aquisição de cotas	350	-	-	212.174	14.992	32.257	11.500	271.273
Venda de cotas	-	-	(124.700)	(74.879)	-	(2.962)	-	(202.541)
Transferência	-	-	-	-	(8.397)	-	-	(8.397)
Variação no valor das cotas	(236)	-	(6.875)	10.933	-	162	-	3.983
Saldo em 31.12.2019	24.164	-	-	182.629	6.595	32.476	11.500	257.364

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Contas a receber de unidades imobiliárias (a) (Nota 22.1)	53.079	50.050	224.242	213.030
Contas a receber por venda de ativos (b)	-	128.799	-	128.799
Contas a receber em operações de shoppings	-	-	54.981	53.111
Outros	9.671	8.095	43.276	28.770
Total Contas a Receber (Nota 22)	62.750	186.944	322.499	423.710
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(2.744)	(2.307)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(31.630)	(33.113)
Total (Nota 22)	62.750	186.944	288.125	388.291
Circulante	723	128.799	170.936	273.119
Não circulante	62.027	58.145	117.189	115.172

(a) O saldo na Controladora refere-se ao contas a receber em dólar, convertido ao Real na data base, do empreendimento Las Piedras no Uruguai, cedido pela JHSF Uruguay no montante de R\$53.079 (R\$50.050 em 31 de dezembro de 2018) cuja movimentação deve-se à variação cambial do período e atualização pela Libor (Nota 14).

(b) Saldo correspondente a venda de ativos para o FII XP Malls, dos quais R\$104.342 (DFC - Controladora) foram recebidos pela Companhia e R\$ R\$128.488 (DFC - Consolidado), foram recebidos por investidas da Companhia, ambos em março de 2019

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

	Consolidado	
Aging list	2019	2018
Vencidos acima de 365 dias	34.401	37.916
Vencidos acima de 91 até 365 dias	4.008	4.210
Vencidos acima de 61 até 90 dias	381	536
Vencidos acima de 31 até 60 dias	954	1.345
Vencidos até 30 dias	5.007	3.325
Total vencidos	44.751	47.331
À vencer até 365 dias	158.534	259.492
À vencer acima 365 dias	119.214	116.887
Total à vencer	277.748	376.379
Total	322.499	423.710

Os saldos vencidos demonstrados no quadro acima, sobre os quais não foi constituída PECLD, tratam-se de títulos que foram renegociados, cujos clientes encontram-se adimplentes. O *aging list* reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vencidos, que foram renegociados.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(39.388)
Movimentação líquida 2018	6.275
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(33.113)
Movimentação líquida 2019	1.483
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(31.630)

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2019	2018
Imóveis para desenvolvimento (a)	362.550	312.336
Imóveis acabados		
Fazenda Boa Vista (b)	251.381	227.137
Cidade Jardim Townhouses	4.940	10.782
Horto Bela Vista	970	3.755
Mena Barreto	-	8.927
Total	619.840	562.936
Circulante	153.759	96.992
Não Circulante	466.082	465.944

(a) O aumento da rubrica de imóveis para desenvolvimento corresponde substancialmente, ao lançamento do novo empreendimento imobiliário Fasano Residence. Com o lançamento do projeto, a Companhia reclassificou os custos do terreno e os custos incorridos para desenvolvimento do projeto, no montante de R\$68.905 para imóveis a comercializar, que anteriormente estavam registrados na rubrica de propriedades para investimento (Nota 9)

(b) O aumento da rubrica é justificado pela dação de imóveis recebidos do Controlador da Companhia no montante de R\$56.000 (Nota 14).

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*) nos imóveis a comercializar, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as avaliações foram realizadas adotando as seguintes metodologias:

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

ii) o restante dos ativos foram analisados 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.

7. Investimentos (Controladora)

	Controladora	
	2019	2018
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Investimentos:		
Participação em controladas e coligadas (a)	3.463.602	2.976.238
Total das participações societárias	3.463.602	2.976.238
Total dos investimentos	3.466.384	2.979.020

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Saldos em	Aumento	Ativo Disponível para Venda (Nota 1.3)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Resultado Equivalência Patrimonial	Transações com Acionistas (Nota 14)	Transferência de investimentos entre controladas	Ajustes de Participação Societária	Passivo Descoberto	Saldos em
Sociedade Investida	2018	de Capital								2019
Aveiro Incorporações Ltda.	121.939	4.465	-	(29)	3.124	-	-	(12)	-	129.487
Boa Vista Des. Imobiliário e Serv. de Concierge Ltda.	285.259	-	-	(2.006)	33.552	-	-	(29)	-	316.776
Cidade Jardim Shops S.A.	64.640	-	(17.997)	-	25.925	-	(29.320)	(1.305)	-	41.943
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	395.211	100.449	-	-	(14.257)	-	-	(47)	-	481.356
JHSF Incorporações Ltda.	1.072.308	-	-	(2.149)	184.001	-	101.790	-	-	1.355.950
Shopping Ponta Negra S.A.	141.249	-	-	-	28.758	-	-	-	-	170.007
Polônia Incorporações Ltda.	564.578	-	-	(19)	51.490	-	(72.470)	(56)	-	543.523
JHSF Malls S.A.	221.992	-	-	(436)	61.219	-	-	(369)	-	282.406
Demais sociedades investidas	109.062	64.823	-	(3.093)	(11.454)	(12.999)	-	1	(4.186)	142.154
	2.976.238	169.737	(17.997)	(7.732)	362.358	(12.999)	-	(1.817)	(4.186)	3.463.602

	Saldos em	Aumento de Capital	Aquisição de Controlada	ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Ajustes de Participação Societária	Passivo Descoberto	Saldos em
Sociedade Investida	2017							2018
Aveiro Incorporações Ltda.	123.581	2.979	-	(27)	(4.595)	-	-	121.939
Boa Vista Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	271.525	-	-	(80)	17.803	(3.989)	-	285.259
Cidade Jardim Shops S.A.	-	-	-	-	34.037	30.603	-	64.640
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	176.667	219.652	-	(15)	(1.093)	-	-	395.211
JHSF Incorporações Ltda.	1.039.714	-	-	-	68.418	(35.824)	-	1.072.308
Shopping Ponta Negra S.A.	-	-	125.478	-	15.771	-	-	141.249
Polônia Incorporações Ltda.	480.573	45.357	-	(15)	36.872	1.792	-	564.578
JHSF Malls S.A.	187.475	-	-	-	17.216	17.302	-	221.992
Demais sociedades investidas	96.215	19.346	-	-	(11.703)	474	4.730	109.062
	2.375.750	287.334	125.478	(138)	172.727	10.357	4.730	2.976.238

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

	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
Sociedade Investida	2019	2018	12-2019	12-2018	12-2019	12-2018	12-2019	12-2018	12-2019	12-2018
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	2.945.939	2.136.343	1.431.419	850.751	1.514.521	1.285.592	201.837	105.133
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	1.404.446	1.075.982	48.361	3.673	1.356.086	1.072.308	184.020	68.418
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	99,99	588.444	681.354	44.867	116.776	543.577	564.578	51.495	36.914
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	99,99	628.020	552.131	146.616	156.920	481.403	395.211	(14.256)	(1.513)
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	474.917	441.666	158.109	156.407	316.808	285.259	33.555	17.803
Shopping Ponta Negra S.A.	50,01	50,01	342.803	298.938	31.822	16.497	310.981	282.442	28.976	(153.045)
Aveiro Incorporações Ltda.	99,99	99,99	165.798	156.690	36.299	34.751	129.499	121.939	3.125	(4.595)
Cidade Jardim Shops S.A. (a)	99,92	99,99	175.926	93.571	115.937	28.924	59.989	64.646	25.946	34.043
Demais investidas	-	-	450.484	249.501	205.480	56.889	245.003	192.612	14.869	(1.414)
Total			7.176.777	5.686.176	2.218.910	1.421.589	4.957.867	4.264.587	529.567	101.744

(a) Ativo disponível para venda (Nota 1.3).

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

8. Imobilizado

Em 31.12.2019 o montante dos juros capitalizados no imobilizado do Consolidado foi de R\$41.722 (R\$44.770 em 2018) (Nota 21) e estão relacionados à construção do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo (Nota 1).

Movimentação 2019 - Consolidado										
Custo		Saldo 2018	Adições (a)	Baixas (b)	Transferências	Juros Capitalizados (Nota 21)	Impairment (Nota 20)	Depreciação	Saldo 2019	Taxa média % depreciação
Item	Histórico									
Aeroporto Catarina	577.485	-	577.485	75.833	(44.360)	-	-	(82)	650.598	-
Aeronaves	-	-	-	51.859	-	-	(2.216)	(1.901)	47.742	3,6
Hotéis Fasano	97.429	(30.216)	67.213	1.363	-	8.467	-	(3.439)	73.603	4
Imobilizações em Andamento	51.321	-	51.321	3.277	-	-	-	-	54.598	-
Máquinas e Equipamentos	38.115	(24.567)	13.548	2.335	-	(1.345)	-	(2.113)	12.425	10
Direito de uso (Nota 2.5.1)	-	-	-	75.390	-	-	-	(8.643)	66.747	9,8 a 12,5
Outros	96.877	(66.430)	30.447	27.666	(11.148)	-	-	(4.452)	42.514	11,44
	861.226	(121.213)	740.013	237.723	(44.360)	41.722	(2.216)	(20.630)	948.227	

- (a) As adições do exercício referem-se substancialmente à construção do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo no montante de R\$75.833, consolidação dos ativos da SPCTA Táxi Aéreo Ltda. (Aeronaves) no montante de R\$51.859, os quais R\$41.624 não impactaram o fluxo de caixa (DFC), bem como as adições de direito de uso R\$75.390.
- (b) As baixas do exercício correspondem a transferência de fração ideal de 5,29% do imóvel correspondente ao Aeroporto Catarina para o Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII (Nota 13) o custo do ativo baixado corresponde à R\$44.360.

Movimentação 2018 – Consolidado									
	Custo			Juros					
Item	Histórico	Depreciação	Saldos 2017	Adições	Transferências	Capitalizados (Nota 21)	Depreciação	Saldos 2018	Taxa média % depreciação
Aeroporto Catarina	483.045	-	483.045	25.393	24.277	44.770	-	577.485	-
Hotéis Fasano	95.751	(26.767)	68.984	1.678	-	-	(3.450)	67.212	4
Imobilizações em Andamento	35.939	-	35.939	3.480	11.902	-	-	51.321	-
Máquinas e Equipamentos	35.501	(20.691)	14.810	2.945	(331)	-	(3.875)	13.548	10
Outros	100.023	(62.208)	37.815	3.987	(7.132)	-	(4.222)	30.448	11,44
	750.259	(109.666)	640.593	37.483	28.716	44.770	(11.547)	740.014	

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*) nos ativos imobilizados, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as avaliações foram realizadas para os seguintes ativos da Companhia:

Aeroporto Catarina: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende a JHSF Adm. do Catarina Aeroporto, na data base de 30 de setembro de 2019. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso da UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF. Os fluxos de caixa operacionais foram descontados a valor presente pelo custo médio ponderado de capital para os provedores de capital da UGC. Para o horizonte de projeção e valor residual, pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, considerou-se projeção ao longo de 15 anos, subsequentemente, considerou-se valor residual com base em perpetuidade calculada através do modelo de Gordon, sem crescimento real. O período de projeção foi estimado em 15 anos, onde se trata de um investimento de longo prazo de maturação. Várias fases são lançadas de acordo com a evolução do investimento, além dos investimentos serem realizados com a expectativa de criação de uma plataforma para as expansões futuras.

A taxa de desconto considerada para as análises de 9% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

Hotéis: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende o Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista, denominados em conjunto de Hotéis ou UGC, na data base de 30 de setembro de 2019. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

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

A taxa de desconto considerada para as análises de 11% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são compostas substancialmente pelo Shopping Cidade Jardim e por sua expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com área bruta locável de 7.425 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020, Catarina Fashion Outlet e por sua expansão (fase 3 e 4) iniciada no terceiro trimestre de 2018 com área bruta locável de 28.318 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2021, Shopping Bela Vista e por sua expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com área bruta locável de 1.503 (m² na participação) com inauguração prevista para o primeiro semestre de 2020, Shopping Ponta Negra, Cidade Jardim Shops (em construção), Projeto Santiago 3 e Projeto Faria Lima. As movimentações do período estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	-	-	-	2.540.930	135.858	2.676.788
Adições	23.766	-	23.766	22.344	67.188	89.532
Baixas	-	-	-	(384.424)	-	(384.424)
Variação no valor justo das propriedades	-	-	-	(81.084)	287.289	206.205
Saldos em 31 de dezembro de 2018	23.766	-	23.766	2.097.766	490.335	2.588.101
Adições (a)	-	122.622	122.622	22.854	170.591	193.445
Transferências (b)	-	-	-	(344.323)	275.007	(69.316)
Baixas no valor justo das propriedades (c)	-	-	-	-	(163.242)	(163.242)
Variação no valor justo das propriedades (d)	-	-	-	347.915	271.213	619.128
Saldos em 31 de dezembro de 2019	23.766	122.622	146.388	2.124.213	1.043.904	3.168.116

- (a) Em 5 de dezembro de 2019 a Companhia adquiriu a quantidade de 6.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") em leilão realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo montante de R\$105.606 que serão utilizados em imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, esses certificados foram dados em garantia para a 8ª emissão de debêntures simples (Nota 11.2).
- (b) Conforme apresentado na Nota 6, a Companhia lançou no exercício de 2019 o empreendimento imobiliário Fasano Residence, desta forma, reclassificou R\$68.905, correspondente substancialmente ao custo do terreno Reserva Cidade Jardim. Adicionalmente ocorreram outras movimentações entre as rubricas de imóveis a comercializar (Nota 6) e PPI, que geraram uma movimentação líquida de R\$69.316.
- (c) Em 20 de dezembro de 2019 a Companhia aprovou a participação em 32% do Fundo XP Malls no custo de construção da Expansão 3 e 4 do Catarina Fashion Outlet, realizando a baixa de R\$163.242 do ganho de valor justo apurado até a data.
- (d) O ganho de valor justo apurado no exercício corresponde substancialmente ao registro contábil do valor justo da Expansão do Shopping Cidade Jardim no montante de R\$134.515, Expansão do Shopping Bela Vista no montante de R\$23.954, e valorização do portfólio da Companhia no montante de R\$297.417 justificada pela redução das taxas de desconto utilizadas nas projeções de fluxo de caixa descontado desses ativos. Adicionalmente, a Companhia registrou a perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$18.558, as transações somadas representam a variação no valor justo de propriedades para investimento no montante de R\$437.328.

As práticas contábeis e os critérios de avaliação do valor justo estão demonstrados na Nota 3.4.

Abaixo demonstramos as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade, prazo do fluxo de caixa, vacância esperada, ABL (Área Bruta Locável) e *cap rate* para 31 de dezembro de 2019 e 2018 dos empreendimentos da Companhia:

	2019	2018
Taxa de desconto	7,5%-11,50%	8,75%-12,08%
Taxa de crescimento real/perpetuidade	0,75%-4,15%	0,75%-2,00%
Prazo do fluxo de caixa	5-10 anos	10 anos
<i>Cap rate</i>	6,25%-9,5%	7,5%-10%
ABL - (m ²) (na participação)	111.601	94.016
ABL Vaga - (m ²) (na participação)	38.578	2.289

Pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, houve previsibilidade para considerar 10 anos nas projeções de fluxo de caixa descontado, e posteriormente a sua perpetuidade.

O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como do shopping center em desenvolvimento, foram considerados nos fluxos de caixas estimados, no entanto, não foram considerados incrementos provenientes de alterações de *mix* de ocupação dos Shopping Centers. O valor justo registrado pode sofrer variações no caso de alterações nas taxas e prazos informados na tabela anterior, seja para cima como para baixo.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Saldo em	Efeitos de variações na taxa de desconto			
	2019 Consolidado	- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento (a)	2.798.133	2.900.713	102.580	2.700.115	(98.018)

(a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo. O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 2019 – Consolidado" não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo.

10. Intangível (Consolidado)

Descrição	Saldos em 2018	Adições	Amortização	Saldos em 2019
Ágio na aquisição de Investimentos				
Hotel Marco Internacional S.A. (a)/(b)	13.268	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (c)	24.512	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	358
Intangível				
Marcas e Patentes	27.983	-	-	27.983
Pontos Comerciais	18.635	-	-	18.635
Outros	14.046	4.573	(4.129)	14.490
	98.802	4.573	(4.129)	99.246

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

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

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

Anualmente, a Companhia realiza avaliações do valor recuperável (*impairment*) nos ativos intangíveis, de acordo com a política contábil apresentada na nota 3.7. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as avaliações foram realizadas para os seguintes ativos:

Hotéis: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende o Hotel Marco Internacional, denominados em conjunto de Hotéis ou UGC, na data base de 30 de setembro de 2019. A abordagem metodológica compreendeu o estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

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

A taxa de desconto considerada para as análises de 11% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Restaurantes: os trabalhos constituíram no estudo da Unidade Geradora de Caixa que compreende os Restaurantes Fasano (Ocean Blue Ltda., Restaurante Fasano Ltda., Restaurante Gero Ltda., Restaurante Gero RJ Ltda., Restaurante Parigi Bistrot Ltda., Restaurante Trattoria Ltda., SSRJ Administradora de Restaurante S.A. e Gero Panini Lanchonete e Restaurante Ltda.) e as suas investidas Restaurantes e UGC, na data base de 30 de setembro de 2019. A abordagem metodológica compreendeu-se no estudo de valor, cálculo do valor em uso das UGC onde foi baseado na abordagem da renda, método do fluxo de caixa descontado ou DCF.

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

A taxa de desconto considerada para as análises de 11% seguiu coerentemente com a moeda de projeção, considerando-se taxa de desconto em termos reais, sem efeitos inflacionários, calculada com base na metodologia do *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*.

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

11.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			2019	2018	2019	2018
Capital de giro	CDI	3,48% - 4,37% (a)	279.791	363.341	345.735	431.504
Capital de giro	Pré	12,28% - 16,66% (b)	2.029	-	3.088	5.176
BNDES – Aeroporto	IPCA	3,99%	-	-	70.482	60.909
BNDES – Aeroporto	TJLP	3,55%	-	-	56.966	63.534
Saldo (Nota 22)			281.820	363.341	476.271	561.123
Custo com empréstimos à amortizar			(5.037)	(19.840)	(5.709)	(22.372)
Saldo líquido (Nota 22.1)			276.783	343.501	470.562	538.751
Circulante			99.152	30.637	165.816	80.490
Principal e juros			100.956	34.464	168.025	84.603
(-) Custos			(1.804)	(3.826)	(2.209)	(4.112)
Não circulante			177.631	312.864	304.746	458.261
Principal e juros			180.864	328.877	308.246	476.521
(-) Custos			(3.233)	(16.013)	(3.500)	(18.260)

(a) A taxa da Controladora é de 3,48% e do Consolidado 4,37%.

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

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	34.464	-	84.603
2020	100.956	107.521	168.025	142.401
2021	94.998	81.716	127.833	107.410
2022	47.328	36.955	69.502	54.123
2023	32.872	36.332	48.998	49.986
a partir de 2024	5.666	66.353	61.913	122.600
Total bruto	281.820	363.341	476.271	561.123
Custo com empréstimos à amortizar	(5.037)	(19.840)	(5.709)	(22.372)
Saldo líquido	276.783	343.501	470.562	538.751

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Controladora

Modalidade	2018	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2019
Capital de giro	363.341	210.400	26.084	(289.900)	(28.105)	-	281.820
Custos à amortizar	(19.840)	(5.756)	-	-	-	20.559	(5.037)
	343.501	204.644	26.084	(289.900)	(28.105)	20.559	276.783

Consolidado

Modalidade	2018	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2019
BNDES	124.443	-	15.278	(6.738)	(5.535)	-	127.448
Capital de giro	436.680	256.874	33.608	(343.402)	(34.937)	-	348.823
Custos à amortizar	(22.372)	(6.400)	-	-	-	23.063	(5.709)
	538.751	250.474	48.886	(350.140)	(40.472)	23.063	470.562

Abaixo demonstramos os vencimentos e indexadores dos saldos de empréstimos e financiamentos apresentados em 31 de dezembro de 2019:

Modalidade	Vencimento	Indexador	Garantias
BNDES - Aeroporto	15/11/2027	IPCA / TJLP	Hipoteca de 1º grau do imóvel + direito sobre recebíveis
Capital de giro	23/11/2021	CDI	Alienação fiduciária de unidades imobiliárias
Capital de giro	28/10/2024	CDI	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	31/01/2020 a 30/06/2020	CDI	Direitos creditórios

11.2 Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			2019	2018	2019	2018
2.ª emissão das controladas (1ª e 3ª série) (b)	CDI	2,15%	-	-	310.079	-
2.ª emissão das controladas (2ª série) (b)	IPCA	6,25%	-	-	306.687	-
8ª emissão de debêntures simples (d)	CDI	-	120.338	-	120.338	-
5.ª emissão + 1.ª emissão das controladas (a)	CDI	3,40%	-	342.781	-	612.435
7ª emissão de debêntures simples (c)	CDI	4,27%	-	59.446	-	59.446
Saldo (Notas 22)			120.338	402.227	737.104	671.881
(-) Custos com emissão de debêntures			(281)	(15.131)	(1.319)	(17.926)
Saldo líquido (Nota 22.1)			120.057	387.096	735.785	653.955
Circulante			337	53.570	13.823	54.281
Principal e juros			338	60.410	14.862	61.168
(-) Custos			(1)	(6.840)	(1.039)	(6.887)
Não circulante			119.720	333.525	721.962	599.674
Principal e juros			120.000	341.817	722.242	610.713
(-) Custos			(280)	(8.291)	(280)	(11.039)

- a) Em 14 de março de 2019, a Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços efetuou o pagamento de R\$17.094 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

Em 21 de março de 2019, a Sustenta Comercializadora de Energia S.A. efetuou o pagamento de R\$22.788 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

Em 21 de março de 2019, a Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A. efetuou o pagamento de R\$11.390 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

Em 07 de junho de 2019, a Companhia, efetuou o pagamento de R\$344.955 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

Em 07 de junho de 2019, a JHSF Malls S.A., efetuou o pagamento de R\$218.513 liquidando a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Modalidade	Valor por emissão	Início da amortização	Vencimento	Indexador
1ª Série	R\$ 310.000	27/06/2022	27/05/2034	CDI+2,15%
2ª Série	R\$ 310.000	25/06/2019	25/05/2034	IPCA + 6,25%
3ª Série	R\$ 30.000	25/07/2019	25/11/2019	CDI+2,15%

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

- c) Em 29 de novembro de 2019, a Companhia efetuou o pagamento de R\$59.446 liquidando a totalidade de suas debêntures (7ª emissão), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").
- d) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures"). O valor total da emissão foi de R\$120.000, com vencimento em 10/12/2029 e com remuneração a 100% do CDI, e garantida pelos Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") mencionados na Nota 9.

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	60.410	-	61.168
2020	338	56.969	14.862	101.785
2021	-	56.969	12.272	101.785
2022	-	56.969	29.609	101.785
2023	-	56.969	42.473	101.785
a partir de 2024	120.000	113.939	637.888	203.571
Total bruto	120.338	402.227	737.104	671.881
Custo com debêntures à amortizar	(281)	(15.131)	(1.319)	(17.926)
Total líquido	120.057	387.096	735.785	653.955

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

Controladora

Modalidade	2018	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2019
Debêntures	402.227	120.000	18.124	(398.318)	(21.695)	-	120.338
Custos à amortizar	(15.131)	(412)	-	-	-	15.262	(281)
	387.096	119.588	18.124	(398.318)	(21.695)	15.262	120.057

Consolidado

Modalidade	2018	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2019
Debêntures	671.881	770.007	55.254	(703.468)	(56.570)	-	737.104
Custos à amortizar	(17.926)	(2.843)	-	-	-	19.450	(1.319)
	653.955	767.164	55.254	(703.468)	(56.570)	19.450	735.785

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Cláusulas restritivas (*covenants*)

A Companhia possui dívidas cujos *covenants* requerem apresentação de indicadores financeiros (*ratios*) e não financeiros, entre os financeiros destacamos a razão entre Dívida Líquida e EBITDA menor ou igual a 6,5, e a razão entre a Despesa com juros e EBITDA maior que 1,35, até 31 de dezembro de 2019 e razão de 6 a partir de 31 de dezembro de 2019 até 31 de dezembro de 2020.

	Consolidado 2019
Dívida bruta	(1.473.250)
Posição de caixa	543.700
Dívida líquida (Nota 3.15.5)	(929.551)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	472.589
(+) Resultado financeiro, líquido	138.384
(+) Depreciação e amortização	16.116
EBITDA	627.089
Razão entre Dívida Líquida e EBITDA	1,48
Despesa com juros (Nota 21)	104.140
Razão entre Despesa com juros e EBITDA	0,17

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

12. Obrigações com parceiros em empreendimentos e cessão de usufruto

	Consolidado	
	2019	2018
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (b)	241.515	256.495
JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista (Nota 22)	125.312	125.312
Custos a amortizar	(1.466)	(1.745)
Obrigações com parceiros em empreendimentos	365.361	380.062
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (a) (Nota 22)	134.563	-
Total	499.924	380.062
Circulante	25.682	274.148
Não circulante	474.242	105.915

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

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

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

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

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

A seguir a movimentação da transação de usufruto em 31 de dezembro de 2019:

	Passivo financeiro
Total em 24 de junho de 2019	112.213
(-) Distribuição do resultado do período	(953)
(+) Atualização de cessão de usufruto	23.303
Total em 31 de dezembro de 2019	134.563
Circulante	8.067
Não Circulante	126.496

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

- (b) Em 19 de outubro de 2018 a Companhia firmou o instrumento de dívida para futura venda de participação societária das Companhias Shopping Ponta Negra S.A. e Shopping Bela Vista S.A. com o FII XP Malls. A seguir a movimentação da transação em 31 de dezembro de 2019:

	Passivo financeiro
Total em 31 de dezembro de 2018	256.495
(-) Distribuição do resultado do período	(14.980)
Total em 31 de dezembro de 2019	241.515
Circulante	-
Não Circulante	241.515

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

Ano	Consolidado	
	2019	2018
2019	-	274.397
2020	25.682	17.902
2021	8.424	18.134
Acima de 2021	467.284	71.374
	501.390	381.807
Custo à amortizar	(1.466)	(1.745)
Total	499.924	380.062

13. Adiantamento de clientes e distratos a pagar

	Consolidado	
	2019	2018
Aeroporto Executivo Catarina (a)	-	48.712
Adiantamento para aquisição de terrenos (b)	-	23.000
Adiantamento para venda de ativos (c)	31.463	31.463
Adiantamento de clientes de incorporação imobiliária	6.484	3.395
Adiantamento de clientes para uso de transporte aéreo	6.335	-
Distratos á pagar	490	1.223
Outros	18.844	4.660
	63.616	112.452
Circulante	32.153	89.452
Não circulante	31.463	23.000

- (a) A Companhia transferiu a fração ideal de 5,29% do imóvel correspondente ao Aeroporto Catarina para o Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII (Nota 4 e 8), com o reconhecimento da venda a Companhia apurou o ganho de R\$29.691 (Nota 20).
- (b) A Companhia liquidou no exercício de 2019 o adiantamento no montante de R\$23.000 junto a família Auriemo.
- (c) A Companhia recebeu R\$31.463 a título de adiantamento de venda de terreno em Salvador, o qual ainda não superou as cláusulas resolutivas.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

14. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os saldos estão assim apresentados:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Crédito com partes relacionadas				
José Auriemo Neto e Família	(a) 48.168	81.351	54.579	91.016
Cidade Jardim Shops S.A.	(d) 59.143	-	-	-
JHSF Adm do Catarina Aeroporto S.A.	(d) 10.959	10.443	-	-
JHSF Malls S.A.	(d) 42.873	36.908	-	-
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	(b) 7.453	27.140	-	27.420
Créditos a receber de operações do Fasano	-	-	9.592	9.592
Outros	(d) 15.916	14.215	15.402	11.011
Subtotal (Notas 22)	184.512	170.057	79.573	139.041
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.264	-	-
Dividendos a receber				
Hotéis Fasano	3.508	3.508	-	-
Shopping Bela Vista	3.580	3.580	-	-
JHSF Malls S.A.	5.677	4.161	-	-
Subtotal	12.765	11.249	-	-
Total	197.277	182.570	79.573	139.041
Circulante	55.638	48.156	-	-
Não circulante	141.639	134.413	79.573	139.041

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
JHSF Malls S.A.	(c) 562.875	64.971	-	-
Polônia Incorporações	(d) 43.830	109.369	-	-
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário	(d) 113.108	111.882	-	-
Canárias Administradora de Bens Ltda.	(d) 34.412	37.572	-	-
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário	(d) 34.705	-	-	-
JHSF Incorporações Ltda.	16.341	81	-	-
Outros	(d) 20.886	8.534	2.024	4.883
Subtotal	826.157	332.409	2.024	4.883
José Auriemo Neto e Família	(a) 66.311	83.204	66.311	83.204
Subtotal	66.311	83.204	66.311	83.204
Total (Notas 22.1)	892.468	415.613	68.335	88.087
Circulante	826.157	332.409	1.124	2.834
Não circulante	66.311	83.204	67.211	85.253

- (a) Os saldos referem-se às transações com José Auriemo Neto, Controlador da Companhia, os quais em 31 de dezembro de 2019 apresentam o montante líquido de R\$18.143 (passivo). O saldo no ativo refere-se aos créditos com partes relacionadas em reais no montante de R\$15.692 mais o saldo em dólar, convertido ao real na data base no montante R\$32.476. O saldo no passivo refere-se aos débitos com partes relacionadas em dólar, convertido ao real na data base no montante de R\$66.311 cuja movimentação deve-se à variação cambial do período e amortização da dívida no montante de R\$19.403. Em 2019 a Companhia firmou instrumento particular, diretamente ou por intermédio de empresas por ele controladas, para quitação dos débitos que ele possui com a Companhia, decorrentes de transações imobiliárias, em dação de imóveis no valor de R\$56.000 os quais estão apresentados na Nota 6.
- (b) O saldo refere-se à transferência de recursos da SPCTA Taxi Aéreo Ltda. para a JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos o qual foi subscrito e integralizado. O respectivo aumento de capital gerou uma perda de R\$12.999 registrado na rubrica de transações com acionistas (DMPL). Vide Nota 7.
- (c) Saldo correspondente a conta corrente entre a Controladora e a JHSF Malls S.A., os recursos transferidos correspondem substancialmente as liberações de debêntures mencionadas na Nota 11.2 e repasse de serviços compartilhados os quais foram transferidos por método de rateio.
- (d) A Companhia possui conta corrente com suas controladas, tendo por objetivo suprir recursos para a manutenção das atividades operacionais, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme acordado entre as partes e nem vencimento. Por esse motivo, os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui o montante de R\$41.842 (R\$12.319, em 2018) de recebíveis junto aos acionistas e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias, dos quais impactaram a receita do exercício em R\$10.710. Adicionalmente, a Companhia possui recebíveis junto ao acionista controlador decorrente da comercialização de unidades imobiliárias do empreendimento Las Piedras no Uruguai no montante de R\$53.079 (R\$50.050, em 31 de dezembro de 2018) (Nota 5).

Dividendos a pagar

Em 31 de dezembro de 2019, os dividendos estão apresentados nos montantes de R\$35.500 (R\$114.434 em 2018, R\$76.207 no circulante e R\$38.227 no não circulante).

	Dividendos mínimos obrigatórios
Em 31 de dezembro de 2018	114.434
Dividendos pagos no exercício (caixa) (DFC)	(34.612)
Compensados com o saldo devedor do acionista controlador	(45.909)
Constituídos no exercício de 2019 (Nota 17.1)	1.587
Em 31 de dezembro de 2019	35.500

Em 20 de dezembro de 2019 em Reunião do Conselho de Administração ("RCA") foi aprovado o pagamento de R\$33.913.

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores e comitê de auditoria estatutário, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão demonstradas a seguir:

	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Comitê de Auditoria	Total
2019				
Número de membros	4	7	3	14
Salário / prolabore / remuneração	3.798	1.202	432	5.432
Bonificação	5.756	2.934	-	8.690
Benefícios diretos e indiretos	215	108	-	323
Remuneração total	9.769	4.244	432	14.445
	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Comitê de Auditoria	Total
2018				
Número de membros	3	7	3	13
Salário / prolabore / remuneração	3.601	1.738	360	5.699
Bonificação	4.845	-	-	4.845
Benefícios diretos e indiretos	190	147	-	337
Remuneração total	8.636	1.885	360	10.881

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

15. Impostos e contribuições correntes e diferidos

15.1. 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	2019			2018		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Bases tributárias						
Depreciação fiscal	-	(64.997)	(64.997)	-	(56.138)	(56.138)
Atividade imobiliária	-	(13.044)	(13.044)	-	(9.489)	(9.489)
PECLD	-	(293)	(293)	-	22.030	22.030
Prejuízo fiscal	-	32.156	32.156	-	32.156	32.156
Valor justo PPI's	-	(613.765)	(613.765)	-	(509.084)	(509.084)
Outros impostos	577	(1.457)	(880)	355	(1.188)	(833)
Total	577	(661.400)	(660.823)	355	(521.713)	(521.358)
Circulante	-	(13.044)	(13.044)	-	(9.489)	(9.489)
Não circulante	577	(648.356)	(647.779)	355	(512.224)	(511.869)

Em 31 de dezembro de 2019, o prejuízo fiscal na Controladora é de R\$708.141 (R\$672.200 em 2018), no consolidado é de R\$1.199.184 (R\$1.144.167 em 2018), para os quais foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos ativos, com base na expectativa de geração de resultado tributável. A utilização dos créditos tributários de prejuízo fiscal reconhecidos no consolidado deve seguir o seguinte cronograma:

Ano	2019	2018
2019	-	5.090
2020	1.278	4.521
2021	4.494	2.059
2022	2.863	2.203
2023	1.146	2.317
2024	1.283	2.585
2025 em diante	21.092	13.381
	32.156	32.156

Em linha com a Instrução CVM 371, a Administração em conjunto com o Comitê de Auditoria examinaram e aprovaram o estudo para a realização dos tributos diferidos ativos, sem ressalvas.

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

Segue abaixo a reconciliação dos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	322.231	164.891	472.589	211.103
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(109.559)	(56.063)	(160.680)	(71.775)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos	(13.643)	(2.677)	(14.892)	(26.308)
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	123.202	58.727	(122)	(1.100)
Reversão de imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	29.783	83.519
Resultado com imposto de renda e contribuição social	-	(13)	(145.911)	(15.664)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(13)	(10.281)	(6.712)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(135.630)	(8.952)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	-	(13)	(145.911)	(15.664)

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

16. Provisão para demandas judiciais

As provisões para demandas judiciais foram constituídas conforme descrito na nota 3.16. e possuem expectativa de liquidação superior a um ano, são classificados no passivo não circulante. Os montantes dos processos tributários, cíveis e trabalhistas, são:

<u>Provável</u>	Controladora		Consolidado			
	Trabalhistas	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	14	14	4.944	15.827	733	21.504
Provisão (reversão) em 2018 (Nota 20)	85	85	(2.337)	3	669	(1.665)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	99	99	2.607	15.830	1.402	19.839
Provisão (reversão) em 2019 (Nota 20)	(99)	(99)	(469)	(15.755)	437	(15.787)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	-	-	2.138	75	1.839	4.052

<u>Possível</u>	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	8.056	19.269	190.154	217.479
Saldos em 31 de dezembro de 2019	10.361	11.591	175.236	197.189

17. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$1.436.138 (R\$916.463 em 31 de dezembro de 2018), representado por 638.059.981 ações (526.383.839 ações em 31 de dezembro de 2018) ordinárias nominativas.

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

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

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

Em 1º de março de 2018, a Companhia aprovou em Reunião do Conselho de Administração aumentar o seu capital social por meio da emissão de 722.592 ações, equivalentes à R\$1.209. O aumento teve como objetivo exclusivo atender ao exercício de opções de ações do 13º Plano de Outorga de Opções de Ações.

Capital autorizado

Em 31 de dezembro de 2019, 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 650.000.000 de ações ordinárias.

Ações em tesouraria

Referem-se a ações ordinárias adquiridas no contexto do 1º plano de aquisição de ações próprias, encerrado em 19 de outubro de 2009, para manutenção em tesouraria, cancelamento, posterior alienação ou podendo ser utilizadas para atender a eventual exercício do "Plano de Opção de Compra de Ações". Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possui ações em tesouraria (117.876 em 2018). Vide Nota 23.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

17.1. Destinação do resultado

Reservas de lucro

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

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

	Controladora	
	2019	2018
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	732.668	821.545
Variação do valor justo	437.328	206.205
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(137.556)	(70.110)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	299.772	136.095
(-) Realização do valor justo líquido na venda de ativos (a)	-	(224.972)
Reserva de lucros a realizar	1.032.440	732.668

(a) A realização ocorreu com a transação de venda de ativos e participação societária para o FII XP Malls (Nota 1.2).

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

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

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

O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora	
	2019	2018
Lucro do exercício	322.231	164.878
Constituição da reserva legal	(16.112)	(8.244)
(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	306.119	156.634
Movimentação da Reserva de lucro a realizar	(299.772)	88.877
Resultado do exercício após a constituição/reversão das reservas	6.347	245.511
Dividendos mínimos obrigatórios	1.587	61.378
Lucro à disposição da assembleia	4.760	184.133

18. Receita operacional líquida

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

	Consolidado	
	2019	2018
Receita com venda de imóveis	266.178	120.423
Receita com shoppings centers e locações comerciais	224.995	229.479
Receita com hotéis e restaurantes	212.733	190.252
Receita bruta operacional	703.906	540.154
(-) Deduções da receita bruta	(67.117)	(54.460)
Receita líquida operacional	636.789	485.694

19. Custos e despesas por natureza e função

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas por função				
Custos	-	-	(326.386)	(241.926)
Despesas gerais e administrativas	(11.057)	(26.398)	(114.663)	(114.651)
Despesas comerciais	(238)	(187)	(28.349)	(13.248)
	(11.295)	(26.584)	(469.398)	(369.825)
Despesas por natureza				
Pessoal	(22.580)	(14.570)	(104.973)	(108.055)
Serviços de terceiros	(6.285)	(5.622)	(33.922)	(28.958)
Depreciações e amortizações (Notas 8 e 10)	(4.973)	(3.808)	(16.116)	(13.545)
Depreciações direito de uso (Nota 2.5.1 e 8)	-	-	(8.643)	-
Consultoria	(2.414)	(1.553)	(14.677)	(18.567)
Ocupação	(1.471)	(1.022)	(44.058)	(47.734)
Promoções e eventos	(90)	(10)	(18.318)	(8.679)
Custo das unidades vendidas	-	-	(119.215)	(36.205)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(49.411)	(51.968)
Custo dos serviços prestados	-	-	(32.056)	(34.173)
Custo de hospedagem	-	-	(4.215)	(5.031)
Comissões	-	-	(4.151)	(3.620)
Despesas lojas vagas	-	-	(2.838)	(2.893)
Assistência jurídica	-	-	(6.313)	(942)
Outros serviços profissionais	-	-	(10.492)	(9.455)
	(37.813)	(26.584)	(469.398)	(369.825)
Serviços compartilhados (a)	26.518	-	-	-
	(11.295)	(26.584)	(469.398)	(369.825)

- (a) Em 31 de dezembro de 2019, 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.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

20. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Ganhos (perdas) com desempenho operacional do FII XP Malls (a)	(1.257)	25.598	(1.257)	25.598
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	1.260	1.232	(2.914)	6.275
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(2.229)	(2.425)	(2.229)	(2.425)
Provisão para demandas judiciais (Nota 16)	99	(85)	15.787	1.665
Receita com prestação de serviços	-	16.265	-	-
Resultado de venda de ativos (Nota 13)	-	-	29.691	-
Impairment de aeronaves (Nota 8)	-	-	(2.216)	-
Outras	(7.277)	(253)	(30.248)	(21.369)
	(9.404)	40.332	6.614	9.744

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

21. Resultado financeiro, líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas financeiras				
Atualização Monetária	6.019	30.811	1.197	-
Variação cambial ativa líquida	1.716	4.458	1.636	4.264
Outras receitas financeiras	4.829	2.039	11.536	6.142
Variação de carteira de investimento	-	-	5.536	-
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.465	-	-	25.168
	18.029	37.307	19.905	35.574
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(43.214)	(62.418)	(95.302)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures (a)	(35.821)	(13.075)	(42.513)	(18.904)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(9.928)	-
Comissionamento - XP Malls (b)	-	-	(4.981)	-
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário (Nota 4)	-	-	(4.331)	(25.473)
Atualização sobre cessão de usufruto	-	-	(4.744)	-
Encargos financeiros sobre arrendamentos (Nota 2.5.1)	-	-	(8.469)	-
Outras despesas financeiras	(1.636)	(2.602)	(20.905)	(13.373)
	(37.457)	(58.891)	(158.289)	(153.052)
Resultado financeiro líquido	(19.428)	(21.583)	(138.384)	(117.478)

(a) No primeiro semestre de 2019, a Companhia emitiu e liquidou debêntures (Nota 11.2), nesse cenário a Companhia realizou a análise para débito modificado conforme as orientações do IFRS 9 e CPC 48 e o resultado foi o reconhecimento dos custos capitalizados das dívidas liquidadas no resultado do período.

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Atualização e juros sobre empréstimos e financiamentos	(44.208)	(70.225)	(104.140)	(140.072)
Total de atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(44.208)	(70.225)	(104.140)	(140.072)
Capitalização de juros nos ativos imobilizados (Nota 8)	26.444	27.011	41.722	44.770
Rateio de juros sobre empréstimos (a)	17.764	-	-	-
% de capitalização	60%	38%	40%	32%
Total de despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(43.214)	(62.418)	(95.302)

(a) Saldo correspondente repasse de juros, entre a JHSF Participações S.A. e suas investidas, os quais foram transferidos por método de rateio, conforme mencionado na Nota 14.

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxas de juros e de moeda. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Segue abaixo o quadro com a categoria dos principais instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora				Controladora			
	31 de dezembro de 2019				31 de dezembro de 2018			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos								
Aplicações financeiras (Nota 4)	-	182.127	-	182.127	-	32.236	-	32.236
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	-	224.433	-	224.433	-	52.650	-	52.650
Contas a receber (Nota 5)	62.750	-	-	62.750	186.944	-	-	186.944
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	184.512	-	-	184.512	170.057	-	-	170.057
Total dos instrumentos ativos	247.262	406.560	-	653.822	357.001	84.886	-	441.887
Passivos								
Fornecedores	-	-	625	625	-	-	939	939
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	-	281.820	281.820	-	-	363.341	363.341
Debêntures (Nota 11.2)	-	-	120.338	120.338	-	-	402.227	402.227
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	-	892.468	892.468	-	-	415.613	415.613
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.295.251	1.295.251	-	-	1.182.120	1.182.119
	Consolidado				Consolidado			
	31 de dezembro de 2019				31 de dezembro de 2018			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos								
Aplicações financeiras (Nota 4)	-	241.125	-	241.125	-	34.493	-	34.493
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	-	257.364	-	257.364	-	193.046	-	193.046
Contas a receber (Nota 5)	322.499	-	-	322.499	423.710	-	-	423.710
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	79.573	-	-	79.573	129.449	-	-	129.449
Total dos instrumentos ativos	402.072	498.489	-	900.561	553.159	227.538	-	780.697
Passivos								
Fornecedores	-	-	65.871	65.871	-	-	37.644	37.644
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	-	476.271	476.271	-	-	561.123	561.123
Debêntures (Nota 11.2)	-	-	737.104	737.104	-	-	671.881	671.881
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	-	-	125.312	125.312	-	-	125.312	125.312
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	-	134.563	134.563	-	-	-	-
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	-	68.335	68.335	-	-	88.087	88.087
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.607.456	1.607.456	-	-	1.484.047	1.484.047

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

22.1 Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2019:

	Valor contábil 2019	Valor justo 2019	Nível hierárquico do valor justo
Ativos			
Aplicações financeiras (Nota 4)	241.125	241.125	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	257.364	257.364	2
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	288.125	288.125	2
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	79.573	79.573	2
Passivos			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	470.562	487.025	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	735.785	799.434	2
Cessão de Usufruto (Nota 12)	134.563	134.563	2
Obrigações com parceiros em empreendimentos, líquido dos custos	123.846	123.846	2
Fornecedores	65.871	65.871	2
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	68.335	68.335	2

	Valor contábil 2018	Valor justo 2018	Nível hierárquico do valor justo
Ativos			
Aplicações financeiras (Nota 4)	34.493	34.493	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	193.046	193.046	2
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	388.291	388.291	2
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	139.041	139.041	2
Passivos			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	538.751	559.680	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	653.955	639.190	2
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	123.567	123.567	2
Fornecedores	37.644	37.644	2
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	88.087	88.087	2

Especificamente em relação ao valor justo das propriedades para investimento, cuja contabilização já é feita pelo seu valor justo, a classificação no Nível hierárquico é considerada 3, em função da existência de vários *inputs* que não são observáveis, conforme descritos na Nota 9.

Durante o exercício de 2019, não houve alterações de classificações dos níveis de hierarquização do valor justo dos instrumentos financeiros e não financeiros da Companhia, mantendo-se como apresentados em 2018.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

Risco de taxas de juros

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

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber, debêntures e empréstimos e financiamentos, á qual a Companhia estava exposta, na data base de 31 de dezembro de 2019, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, INCC, IPCA, do IGPM, da TJLP, e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2020 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, na hipótese dos respectivos cenários apresentados para os instrumentos financeiros expostos à remuneração:

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	12-2019 US\$	12-2019 R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				Cenários de queda			
							25%	Resultado	50%	Resultado	-25%	Resultado	-50%	Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)		96,5% do												
CDI	3,89%		-	189.491	196.752	7.261	4,86%	9.076	5,84%	11.040	2,92%	5.445	1,95%	3.630
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	4,15	Dólar	12.810	51.634	53.174	1.540	5,187%	14.834	6,22%	28.127	3,11%	(11.753)	2,07%	(25.047)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	4,15	Dólar	2.853	11.500	11.843	342	5,187%	3.303	6,22%	6.264	3,11%	(2.618)	2,07%	(5.579)
Contas a receber em R\$ (Nota 5)	4,29%	INCC	-	171.163	178.506	7.343	5,36%	9.179	6,44%	11.014	3,22%	5.507	2,15%	3.671
Contas a receber em US\$ (Nota 5)	4,15	Dólar	13.169	53.079	54.651	1.572	5,187%	15.235	6,22%	28.898	3,11%	(12.090)	2,07%	(25.753)
Contas a receber - Aluguéis em R\$	4,04%	IGP-M	-	47.507	49.426	1.919	5,05%	2.399	6,06%	2.879	3,03%	1.439	2,02%	960
Créditos com partes relacionadas em US\$ (Nota 14)	4,15	Dólar	8.057	32.476	33.437	960	5,187%	9.319	6,22%	17.679	3,11%	(7.399)	2,07%	(15.758)
Debitos com partes relacionadas em US\$ (Nota 14)	4,15	Dólar	(16.339)	(66.311)	(67.807)	(1.496)	5,187%	(18.447)	6,22%	(35.399)	3,11%	15.456	2,07%	32.408
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	3,89%	CDI	-	(348.823)	(362.392)	(13.569)	4,86%	(16.961)	5,84%	(20.354)	2,92%	(10.177)	1,95%	(6.785)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	3,46%	IPCA	-	(70.482)	(72.920)	(2.439)	4,33%	(3.048)	5,19%	(3.658)	2,60%	(1.829)	1,73%	(1.219)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	4,58%	TJLP	-	(56.966)	(59.576)	(2.609)	5,73%	(3.261)	6,87%	(3.914)	3,44%	(1.957)	2,29%	(1.305)
Debêntures (Nota 11.2)	3,89%	CDI	-	(430.417)	(447.160)	(16.743)	4,86%	(20.929)	5,84%	(25.115)	2,92%	(12.557)	1,95%	(8.372)
Debêntures (Nota 11.2)	3,46%	IPCA	-	(306.687)	(317.299)	(10.611)	4,33%	(13.264)	5,19%	(15.917)	2,60%	(7.959)	1,73%	(5.306)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	3,46%	IPCA	-	(125.312)	(129.648)	(4.336)	4,33%	(5.420)	5,19%	(6.504)	2,60%	(3.252)	1,73%	(2.168)
						<u>(30.866)</u>		<u>(17.985)</u>		<u>(4.960)</u>		<u>(43.744)</u>		<u>(56.623)</u>

Risco de liquidez

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

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

Fluxo de caixa não descontado

	Saldo Contábil	2020	2021	2022	2023	2024 em diante	Total
Empréstimos e financiamentos brutos (Nota 11.1)	476.271	(198.832)	(152.722)	(85.501)	(60.799)	(79.296)	(577.150)
Debêntures brutas (Nota 11.2)	737.104	(58.906)	(61.477)	(78.003)	(87.859)	(890.521)	(1.176.766)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	125.312	(17.902)	(17.902)	(89.508)	-	-	(125.312)
Cessão de Usufruto (Nota 12)	134.563	(8.067)	(8.424)	(8.629)	(8.787)	(100.656)	(134.563)
Fornecedores	65.871	(65.871)	-	-	-	-	(65.871)
Fluxo de caixa líquido	1.539.121	(349.578)	(240.525)	(261.641)	(157.445)	(1.070.473)	(2.079.663)

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

23. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2018.

	Ações emitidas	Ações em tesouraria	Ações totais com os acionistas
Saldo em 31 de dezembro de 2017	525.661.247	133.303	525.527.944
Saldo em 31 de dezembro de 2018	526.383.839	117.876	526.265.963
Emissão/venda de novas ações (Nota 17)	111.676.142	(117.876)	111.794.018
Saldo em 31 de dezembro de 2019	638.059.981	-	638.059.981

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro do exercício	322.231	164.878	326.678	195.439
Média ponderada de ações	543.306.040	526.266.716	543.306.040	526.266.716
Efeitos potenciais de exercício de opções de ações no resultado (Nota 27)	13.557.429	9.044.711	13.557.429	9.044.711
Média ponderada das ações diluidoras	556.863.469	535.311.427	556.863.469	535.311.427
Lucro básico por ação	0,5931	0,3133	0,6013	0,3714
Lucro diluído por ação	0,5787	0,3080	0,5866	0,3651

24. Compromissos – Arrendamentos mercantis operacionais

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia arrenda e aluga espaços em Shopping Centers, centros comerciais e edifícios como arrendamento operacional. Esses arrendamentos são em média de 5 anos, com opção de renovação do arrendamento após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Adicionalmente, alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

Ano	Consolidado Ativo		Consolidado Passivo	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	45.702	-	12.556
2020	53.828	38.547	14.051	10.977
2021	47.920	33.210	12.967	10.510
2022	43.640	27.105	11.996	9.447
2023	21.792	26.001	10.117	10.331
A partir de 2024	35.601	15.634	78.822	68.043
	202.781	186.199	127.953	121.864

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

25. Informações por Segmento

A Companhia possui quatro segmentos de negócios: renda recorrente, negócios imobiliários e aeroporto, hotéis e restaurantes e escritório central administrativo (*holding*). As principais informações financeiras de cada segmento para os exercícios de 2019 e 2018 estão demonstradas abaixo:

Ativos e passivos:

	Incorporações / Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Totais	Totais
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ativo circulante	318.664	213.927	184.029	196.212	42.379	35.419	385.247	211.527	930.319	657.085
Ativo não circulante	1.428.313	1.357.507	2.996.050	2.453.582	199.564	135.087	283.688	211.800	4.907.616	4.157.976
Ativo do segmento	1.746.977	1.571.434	3.180.080	2.649.794	241.943	170.506	668.935	423.327	5.837.935	4.815.061
Passivo circulante	148.444	192.318	135.419	320.561	54.872	51.914	89.619	115.376	428.354	680.168
Passivo não circulante	265.405	261.193	1.672.260	786.203	91.572	46.701	363.662	773.548	2.392.899	1.867.645
Passivo do segmento	413.849	453.511	1.807.679	1.106.764	146.444	98.614	453.281	888.923	2.821.253	2.547.814

Resultado:

	Incorporações / Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Receita operacional bruta	266.178	120.423	224.995	229.479	212.733	190.252	-	-	703.906	540.154
Deduções da receita bruta	(10.139)	(4.522)	(33.018)	(31.029)	(23.960)	(18.908)	-	-	(67.117)	(54.459)
Receita operacional líquida	256.039	115.901	191.977	198.450	188.773	171.344	-	-	636.789	485.694
Custos operacionais	(121.623)	(51.947)	(64.710)	(51.860)	(140.053)	(138.119)	-	-	(326.386)	(241.926)
Lucro (prejuízo) bruto	134.416	63.954	127.267	146.591	48.720	33.224	-	-	310.403	243.768
Receitas e (despesas) operacionais	(14.950)	(4.977)	358.198	156.112	(34.235)	(22.869)	(8.444)	(43.454)	300.570	84.813
Despesas gerais e administrativas	(18.057)	(6.284)	(48.035)	(34.274)	(33.746)	(23.260)	(14.825)	(50.833)	(114.663)	(114.651)
Despesas comerciais	(15.966)	(9.394)	(12.383)	(3.525)	-	-	-	(329)	(28.349)	(13.248)
Outras receitas e (despesas) operacionais	278	11.728	(4.408)	(10.892)	(870)	(773)	11.613	9.681	6.614	9.744
Variação no valor justo de propriedades para investimento	18.795	-	423.501	206.205	-	-	(4.968)	-	437.328	206.205
Resultado de equivalência patrimonial	-	(1.026)	(477)	(1.402)	381	1.164	(264)	(1.973)	(360)	(3.237)
Lucro (prejuízo) operacional	119.466	58.977	485.465	302.702	14.485	10.356	(8.444)	(43.454)	610.973	328.581
Resultado financeiro, líquido	(46.064)	(61.270)	(78.288)	(60.379)	(10.754)	(12.453)	(3.278)	16.624	(138.384)	(117.479)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	73.402	(2.293)	407.177	242.323	3.731	(2.097)	(11.722)	(26.829)	472.589	211.103
Imposto de renda e contribuição social	(11.792)	(3.449)	(133.339)	(10.998)	(715)	(1.117)	(64)	(101)	(145.911)	(15.664)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	61.610	(5.741)	273.838	231.325	3.016	(3.214)	(11.786)	(26.930)	326.678	195.439

26. Seguros

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

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	36.052
Responsabilidade Civil Geral	66.000
Riscos Nomeados	1.388.380
Garantia	37.865
D&O	101.500
Total em R\$ (Mil)	1.629.797

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
JHSF Adm. do Aeroporto Catarina	200.000
Total em USD (Mil)	200.000

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

27. 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 2019, foram aprovadas dezessete outorgas de opções de compra de ações.

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

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

Programa	Plano de Opções							Total
	11ª Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,30	2,67	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/05/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	20.737.393
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	-	(4.384.981)	(675.000)	-	-	-	(5.059.981)
Saldo de plano de opção de ações	-	2.080.000	3.843.321	2.025.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	13.557.429
Livre para exercício	-	2.080.000	1.807.500	675.000	550.062	-	-	5.112.562
Preço de exercício atualizado em 31.12.2019	-	5,23	1,81	2,17	1,46	4,10	5,98	
Preço da ação em 31.12.2019	7,13	7,13	7,13	7,13	7,13	7,13	7,13	
Apropriação da despesa (Nota 20)	-	-	626	429	171	607	397	2.229
Opções com efeito diluidor na data base (Nota 23)	-	2.080.000	3.843.321	2.025.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	13.557.429

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

	2019	Movimentação	2018
Outorgadas	20.737.393	3.408.860	17.328.533
(-) Canceladas	(2.119.983)	(1.000.000)	(1.119.983)
(-) Exercidas (Nota 17)	(5.059.981)	(3.676.142)	(1.383.839)
Saldo de plano de opção de ações	13.557.429	(1.267.282)	14.824.711

Em 13 de fevereiro de 2020, o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital social da Companhia, no montante de R\$7.013, mediante a utilização do capital autorizado para atender exercícios de opções de ações, com a emissão de 3.181.848 (três milhões, cento e oitenta e uma mil, oitocentas e quarenta e oito) novas ações ordinárias, passando o capital social da companhia dos atuais R\$ 1.436.138.130,32 para R\$ 1.443.151.238,90 dividido em 641.241.829 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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 a relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações contábeis.

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

	2019
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	101.875
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	(49.756)

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

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

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2019, e é assim apresentada:

	2019
Receita contratada de imóveis vendidos	149.444
Receita de imóveis vendidos apropriada	47.569
Receita de imóveis vendidos a apropriar	101.875

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2019, estão demonstrados a seguir:

	2019
Custo incorrido das unidades vendidas	32.738
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	82.494
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	49.756