RESULTADOS DO ANO DE 2018

São Paulo, 21 de fevereiro de 2019 – A JHSF Participações S.A. (B3: JHSF3) apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2018 (4T18) e ano de 2018. Todas as informações a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R$), com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nesse release não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP). Todas as informações nesse *release* foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando com isso arredondamentos podendo divergir imaterialmente nos cálculos. As margens apresentadas foram calculadas sobre a Receita Líquida, exceto quando indicado de outra forma. Todas as siglas aqui utilizadas constam do Glossário, apresentado na última página deste *release*.

Destaques Operacionais

- **Renda Recorrente**: crescimento no 4T18 das **Vendas dos Lojistas de 11,2%, SSS +5,5%, SAS +5,4%**, **SSR +9,6%**, **SAR +9,9%**, **Taxa de Ocupação de 95,0%** e em 2018 das **Vendas dos Lojistas de 9,2%, SSS +3,3%, SAS +3,9%**, **SSR +7,2%**, **SAR +7,2%**, **Taxa de Ocupação de 95,8%**;
- Lançamento do *app* **Cidade Jardim Fashion** (e-commerce do Shopping Cidade Jardim);
- **Incorporação**: crescimento das vendas, destaque ao empreendimento **Fazenda Boa Vista** e ***Sports House***;
- **Hotéis & Restaurantes**: abertura do **Fasano Belo Horizonte** e **Fasano Salvador**, além do lançamento do **Fasano Itaim**.

Destaques Financeiros

- **Crescimento** (comparação com o ano de 2017) na Receita Líquida Consolidada de **36,5%**, de **65,6%** do Resultado Bruto, de **155,4%** no Ebitda Ajustado Consolidado (com crescimento da margem em 17,7 pontos percentuais) e de **818,6%** do Resultado Líquido Consolidado, com melhora de Margem de 47,8 pontos percentuais;
- **Relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado** foi reduzida para **3,1 vezes**.

Teleconferência de Resultados 4T18
22 de fevereiro de 2019

Em Português
15:00 (horário de Brasília)
13:00 (horário de Nova York)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Código: JHSF

Em Inglês (tradução simultânea)
13:00 (horário de Nova York)
15:00 (horário de Brasília)
Tel.: +1 (646) 843-6054
Código: JHSF

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

Resultado Consolidado

Informações Consolidadas (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Receita Bruta	**153,8**	**95,4**	**61,1%**	**540,2**	**401,3**	**34,6%**
Impostos sobre a Receita	(16,8)	(11,4)	47,3%	(54,5)	**(45,4)**	20,0%
Receita Líquida	**136,9**	**84,0**	**63,0%**	**485,7**	**355,9**	**36,5%**
CPSV	(66,3)	(53,3)	24,3%	(241,9)	(208,6)	16,0%
Resultado Bruto	**70,7**	**30,7**	**130,2%**	**243,8**	**147,2**	**65,6%**
Margem (% da Receita Líquida)	**51,6%**	**36,5%**	*15,1 p.p.*	**50,2%**	**41,4%**	*8,8 p.p.*
Despesas Operacionais	**(44,8)**	**(22,7)**	**97,2%**	**(121,4)**	**(113,2)**	**7,3%**
Despesas com Vendas	(4,5)	(2,8)	61,6%	(13,2)	(10,7)	23,9%
Despesas Administrativas	(48,2)	(36,5)	32,0%	(114,6)	(102,8)	11,5%
Outros Resultado Operacionais	7,9	16,6	-52,2%	6,5	0,3	2298,5%
PPIs	**174,5**	**56,4**	**209,4%**	**206,2**	**156,0**	**32,2%**
Resultado Operacional	**200,4**	**64,4**	**211,1%**	**328,6**	**190,0**	**72,9%**
Depreciação e Amortização	6,0	3,9	51,8%	20,0	13,9	44,1%
EBITDA	**206,4**	**68,3**	**202,0%**	**348,6**	**203,9**	**71,0%**
PPI	(174,5)	(56,4)	209,4%	(206,2)	(156,0)	32,2%
Eventos não recorrentes	17,7	0,7	2423,5%	42,4	24,4	73,7%
EBITDA Ajustado	**49,5**	**12,7**	**289,6%**	**184,8**	**72,4**	**155,4%**
Margem (% da Receita Líquida)	**36,2%**	**15,1%**	**21,0 p.p.**	**38,0%**	**20,3%**	**17,7 p.p.**
Resultado Financeiro Líquido	(30,3)	(24,5)	23,9%	(117,5)	(149,6)	-21,5%
Imposto de Renda e CSLL	(89,9)	(24,0)	274,2%	(15,7)	(67,6)	-76,8%
Resultado Líquido	**80,1**	**15,9**	**404,8%**	**195,4**	**(27,2)**	**818,6%**
Margem (% da Receita Líquida)	**58,5%**	**18,9%**	**39,6 p.p.**	**40,2%**	**-7,6%**	**47,9 p.p.**

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Resultado por Negócio

Resultado de 4T18 (R$ milhões)	Renda Recorrente	Hotéis e Restaurantes	Incorporação	Holding	Consolidado
Receita Bruta	**68,0**	**52,2**	**33,6**	**-**	**153,8**
Impostos sobre a Receita	(9,8)	(5,8)	(1,3)	-	(16,8)
Receita Líquida	**58,3**	**46,4**	**32,3**	**-**	**136,9**
CPSV	(13,1)	(34,9)	(18,3)	-	(66,3)
Resultado Bruto	**45,2**	**11,5**	**14,0**	**-**	**70,7**
Margem (% da Receita Líquida)	***77,5%***	***24,8%***	***43,4%***	***-***	***51,6%***
Despesas Operacionais	(14,9)	(5,1)	(2,8)	(22,0)	(44,8)
Despesas com Vendas	(1,6)	0,0	(2,7)	(0,3)	(4,5)
Despesas Administrativas	(10,2)	(4,5)	(1,8)	(31,6)	(48,2)
Outros Resultados Operacionais	(3,1)	(0,6)	1,7	9,9	7,9
Apreciação das PPIs	174,5	-	-	-	174,5
Resultado Operacional	**204,7**	**6,4**	**11,2**	**(22,0)**	**200,4**
Depreciação e Amortização	3,0	1,4	0,3	1,3	6,0
EBITDA	**207,7**	**7,8**	**11,5**	**(20,7)**	**206,4**
Eventos não recorrentes (ajustes)	5,2	1,5	-	11,0	17,7
EBITDA Ajustado	**38,5**	**9,3**	**11,5**	**(9,8)**	**49,5**
Margem (% da Receita Líquida)	***66,1%***	***20,2%***	***35,5%***	-	***36,2%***
Resultado Financeiro Líquido					(30,3)
Imposto de Renda e CSLL					(89,9)
Resultado Líquido					**80,1**
Margem (% da Receita Líquida)					***58,5%***

Resultado de 2018 (R$ milhões)	Renda Recorrente	Hotéis e Restaurantes	Incorporação	Holding	Consolidado
Receita Bruta	**229,5**	**190,3**	**120,4**	**-**	**540,2**
Impostos sobre a Receita	(31,0)	(18,9)	(4,5)	-	(54,5)
Receita Líquida	**198,4**	**171,3**	**115,9**	**-**	**485,7**
CPSV	(51,9)	(138,1)	(51,9)	-	(241,9)
Resultado Bruto	**146,6**	**33,2**	**64,0**	**-**	**243,8**
Margem (% da Receita Líquida)	***73,9%***	***19,4%***	***55,2%***	***-***	***50,2%***
Despesas Operacionais	(50,1)	(22,9)	(5,0)	(43,5)	(121,4)
Despesas com Vendas	(3,5)	0,0	(9,4)	(0,3)	(13,2)
Despesas Administrativas	(34,3)	(23,2)	(6,3)	(50,8)	(114,6)
Outros Resultados Operacionais	(12,3)	0,4	10,7	7,7	6,5
Apreciação das PPIs	206,2	-	-	-	206,2
Resultado Operacional	**302,7**	**10,4**	**59,0**	**(43,5)**	**328,6**
Depreciação e Amortização	8,2	6,3	0,5	4,9	20,0
EBITDA	**310,9**	**16,7**	**59,5**	**(38,5)**	**348,6**
Eventos não recorrentes (ajustes)	24,6	2,7	2,0	13,2	42,4
EBITDA Ajustado	**129,3**	**19,4**	**61,5**	**(25,4)**	**184,8**
Margem (% da Receita Líquida)	***65,2%***	***11,3%***	***53,1%***	-	***38,0%***
Resultado Financeiro Líquido					(117,5)
Imposto de Renda e CSLL					(15,7)
Resultado Líquido					**195,4**
Margem (% da Receita Líquida)					***40,2%***

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Resultado Renda Recorrente

Resultado (R$ milhões)	Shoppings			Varejo			TOTAL		
	4T18	4T17	Var.	4T18	4T17	Var.	4T18	4T17	Var.
Receita Bruta	**57,5**	**49,8**	**15,5%**	**10,5**	**4,1**	**156,2%**	**68,0**	**53,9**	**26,2%**
Impostos sobre a Receita	(6,8)	(6,4)	5,8%	(3,0)	(1,1)	173,8%	(9,8)	(7,5)	30,5%
Receita Líquida	**50,8**	**43,4**	**17,0%**	**7,5**	**3,0**	**149,8%**	**58,3**	**46,4**	**25,5%**
CPSV	(11,4)	(8,5)	34,1%	(1,7)	(1,7)	-0,1%	(13,1)	(10,2)	28,4%
Resultado Bruto	**39,4**	**34,9**	**12,8%**	**5,8**	**1,3**	**345,7%**	**45,2**	**36,2**	**24,7%**
Margem (% Rec. Líquida)	**77,5%**	**80,6%**	**-3,0 p.p.**	**77,3%**	**43,3%**	**34,0 p.p.**	**77,5%**	**78,0%**	**-0,5 p.p.**
Despesas Operacionais	(10,1)	(6,0)	68,3%	(4,8)	(2,2)	117,6%	(14,9)	(8,2)	81,5%
Despesas com Vendas	(1,0)	(0,5)	97,6%	(0,6)	(0,3)	95,5%	(1,6)	(0,8)	96,8%
Despesas Administrativas	(6,3)	(6,6)	-4,8%	(3,9)	(1,7)	132,3%	(10,2)	(8,3)	23,3%
Outros Resultados Operacionais	(2,8)	1,1	-357,0%	(0,3)	(0,2)	26,3%	(3,1)	0,9	-442,1%
Apreciação das PPIs	174,5	56,4	209,4%	-	-	-	174,5	56,4	209,4%
Resultado Operacional	**203,7**	**85,3**	**138,9%**	**1,0**	**(0,9)**	**-211,8%**	**204,7**	**84,4**	**142,6%**
Depreciação e Amortização	2,9	0,7	316,8%	0,1	0,2	-52,7%	3,0	0,9	244,6%
EBITDA	**206,7**	**86,0**	**140,3%**	**1,1**	**(0,7)**	**-248,9%**	**207,7**	**85,3**	**143,6%**
Provisões	-	(0,3)	-	-	-	-	-	(0,3)	-
Outros	5,2	-	-	-	-	-	5,2	-	-
PPI	(174,5)	(56,4)	209,4%	-	-	-	(174,5)	(56,4)	209,4%
EBITDA Ajustado	**37,4**	**29,3**	**27,6%**	**1,1**	**(0,7)**	**-248,9%**	**38,5**	**28,6**	**34,7%**
Margem EBITDA Ajustado (% Rec. Líquida)	**73,7%**	**67,5%**	**6,2 p.p.**	**14,5%**	**-24,3%**	**38,8 p.p.**	**66,1%**	**61,6%**	**4,5 p.p.**

NOI	**46,5**	**34,7**	**33,9%**
Margem (% Rec. Bruta)	**80,8%**	**69,7%**	**11,1 p.p.**

Resultado (R$ milhões)	Shoppings			Varejo			TOTAL		
	2018	2017	Var.	2018	2017	Var.	2018	2017	Var.
Receita Bruta	**206,5**	**180,7**	**14,3%**	**23,0**	**12,5**	**83,8%**	**229,5**	**193,2**	**18,8%**
Impostos sobre a Receita	(24,5)	(22,8)	7,6%	(6,5)	(3,5)	87,9%	(31,0)	(26,3)	18,2%
Receita Líquida	**182,0**	**158,0**	**15,2%**	**16,5**	**9,0**	**83,3%**	**198,4**	**167,0**	**18,9%**
CPSV	(43,7)	(27,0)	62,2%	(8,1)	(5,7)	42,4%	(51,9)	(32,7)	58,8%
Resultado Bruto	**138,2**	**131,0**	**5,5%**	**8,4**	**3,4**	**146,3%**	**146,6**	**134,4**	**9,1%**
Margem (% Rec. Líquida)	**76,0%**	**42,7%**	**33,3 p.p.**	**50,8%**	**37,8%**	**13,0 p.p.**	**73,9%**	**80,5%**	**-6,6 p.p.**
Despesas Operacionais	(35,1)	(25,5)	37,7%	(15,0)	(10,7)	40,5%	(50,1)	(36,1)	38,9%
Despesas com Vendas	(2,4)	(3,1)	-22,9%	(1,1)	(1,2)	-5,5%	(3,5)	(4,3)	-18,1%
Despesas Administrativas	(21,8)	(20,2)	7,6%	(12,5)	(8,5)	47,0%	(34,3)	(28,7)	19,3%
Outros Resultados Operacionais	(10,9)	(2,1)	412,5%	(1,4)	(0,9)	55,8%	(12,3)	(3,0)	306,4%
Apreciação das PPIs	206,2	156,0	32,2%	-	-	-	206,2	156,0	32,2%
Resultado Operacional	**309,4**	**261,5**	**18,3%**	**(6,7)**	**(7,3)**	**-8,8%**	**302,7**	**254,3**	**19,0%**
Depreciação e Amortização	8,0	2,3	246,1%	0,3	0,2	29,8%	8,2	2,5	228,8%
EBITDA	**317,3**	**263,8**	**20,3%**	**(6,4)**	**(7,1)**	**-9,9%**	**310,9**	**256,8**	**21,1%**
Provisões	16,2	6,0	171,4%	-	-	-	16,2	6,0	171,4%
Outros	8,3	-	-	-	-	-	8,3	-	-
PPI	(206,2)	(156,0)	32,2%	-	-	-	(206,2)	(156,0)	32,2%
EBITDA Ajustado	**135,7**	**113,8**	**19,2%**	**(6,4)**	**(7,1)**	**-9,9%**	**129,3**	**106,7**	**21,2%**
Margem EBITDA Ajustado (% Rec. Líquida)	**74,6%**	**72,1%**	**2,5 p.p.**	**-38,8%**	**-78,9%**	**40,1 p.p.**	**65,2%**	**63,9%**	**1,2 p.p.**

NOI	**152,3**	**134,3**	**13,4%**
Margem (% Rec. Bruta)	**73,7%**	**74,3%**	**-0,6 p.p.**

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Comentários da Administração [1]

Estratégia da Companhia

A Administração da Companhia está focada em desenvolver e gerir ativos voltados para negócios com recorrência de receitas e focados em atender ao público de alta renda e projetos de uso misto.

A Companhia mantém ativos em estágios diversos de maturação e com potencial de criação de valor. As ações voltadas para o crescimento encontram-se em fase preparatória, beneficiadas pela redução da taxa de juros no Brasil, e serão implementadas na medida em que as condições estiverem mais estáveis e a estrutura de capital for adequada para esse movimento.

O processo decisório das ações da Administração está baseado no equilíbrio entre (i) fortalecimento do resultado operacional; (ii) a racionalização da estrutura e alocação de capital; e (iii) ações que visam reduzir o custo de capital próprio e de terceiros. O conjunto dessas ações forma o tripé do processo de criação de valor que pretendemos entregar a nossos acionistas e demais *stakeholders*.

A Administração da Companhia investiu, e seguirá investindo, em mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e ouvidoria e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta.

Transação com Fundo Imobiliário XP Malls ("Transação")

No dia 19 de outubro foi concluída a venda de participações minoritárias em ativos da Companhia para o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - II ("Fundo"), sendo 16,99% do imóvel onde opera o Shopping Cidade Jardim, 32% do imóvel onde opera o Catarina Fashion Outlet, 49,0% da sociedade que detém participação no Shopping Bela Vista, 49,99% da sociedade que detém participação no Shopping Ponta Negra, além de 30% da sociedade que desenvolve o projeto "Shops", em fase de implantação.

Em decorrência da Transação, no montante aproximado de R$650 milhões, os números apresentados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia refletem os seguintes efeitos: **(i)** redução de cerca de R$300 milhões em dívidas pagas com os recursos oriundos da Transação; **(ii)** Aumento da posição de Equivalentes de Caixa, no montante aproximado de R$131,6 milhões, decorrente do investimento feito no Fundo; **(iii)** Aumento da posição de Contas a Receber no valor de R$128,9 milhões (valores que a Companhia aguarda receber do Fundo), e **(iv)** Menor participação nos ativos objeto da Transação, que durante o 4T18, implicou na redução dos resultados da Companhia por 71 dias.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

[1] Aviso: A Administração faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre suas intenções, estimativas ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia. As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou estimados pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia.

JHSF

Apresentação dos Negócios

Renda Recorrente

Somos desenvolvedores e operadores de shopping centers desde 1999 e focamos nossos projetos em nichos. Essa unidade geradora de resultados compreende (i) a unidade de negócios **Shoppings**: que consolida as operações de shopping centers[2], serviços para shoppings (administração, estacionamentos e fornecimento de energia e telecomunicações) e Cidade Jardim Fashion (e-commerce); e (ii) o **Varejo**: operação de marcas internacionais de alto luxo.

O crescimento da Renda Recorrente é baseado em (i) aumento da taxa de comercialização da ABL (sem necessidade de CAPEX), principalmente em Manaus e Salvador, (ii) expansões de ABL em projetos consolidados, CFO e SCJ, a serem desenvolvidos em áreas que já fazem parte do *land bank* da Companhia, com CAPEX incremental reduzido e baixo risco de execução por já estarem ancorados em empreendimentos maduros, e (iii) lançamento de novo modelo de centro comercial, **Cidade Jardim Shops**, no bairro Jardins, São Paulo, com cerca de 5.000m² de ABL.

Hotéis e Restaurantes

Operação de hotéis e restaurantes administrados sob a bandeira "**Fasano**". São 7 hotéis em operação (São Paulo, Rio de Janeiro, Fazenda Boa Vista, Punta del Este, Angra dos Reis, Belo Horizonte e Salvador), além de 18 restaurantes em 7 cidades (São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Angra dos Reis, Punta del Este, Belo Horizonte e Salvador).

O potencial de crescimento dessa divisão, no curto prazo, virá de 2 novos hotéis no Brasil (Trancoso e São Paulo, Itaim), onde também desenvolveremos atividades de novos restaurantes. No médio e longo prazo, temos intenção de crescer nossas operações através dos Estados Unidos e Europa.

Incorporação

Atualmente esse negócio está **focado na monetização de ativos:** (i) estoque, pela venda das unidades existente e (ii) carteira de recebíveis. A Companhia estuda projetos em seu *land bank* para eventuais lançamentos, uma vez que aspectos macroeconômicos relevantes para o sucesso desses projetos apresentaram boa progressão nos últimos meses (nova lei para distratos e indicadores de demanda).

Nossos planos também incluem o negócio de renda residencial, o qual desejamos desenvolver por meio do *land bank* existente, essencialmente terrenos vizinhos ao Shopping Cidade Jardim, como projetos de locação de unidades residenciais a clientes de alta renda, com área privativa total estimada de 100.000 m². O lançamento de projetos nesses terrenos será faseado e está condicionado: (i) a viabilização de *funding* específico, preferencialmente *equity* de investidores nos projetos, e (ii) cenário macroeconômico. Estudamos ampliar o conceito de renda imobiliária recorrente para parte do nosso estoque.

Aeroporto Executivo e Parque Logístico

Refere-se ao São Paulo Catarina Aeroporto Executivo ("SPAEC"), em fase de construção e ao Parque Logístico adjacente ao aeroporto. A Companhia possui área com cerca de 6,9 milhões de metros quadrados, localizada a cerca de 35 minutos da capital paulista, no quilômetro 60 da Rodovia Presidente Castelo Branco.

O SPAEC, com inauguração prevista em 2019, contará com pista de 2.480 metros de extensão e, em sua fase inicial, com 6.000 m² de hangar e 18.000 m² de pátio, para atender a aviação de negócios, inclusive jatos executivos intercontinentais.

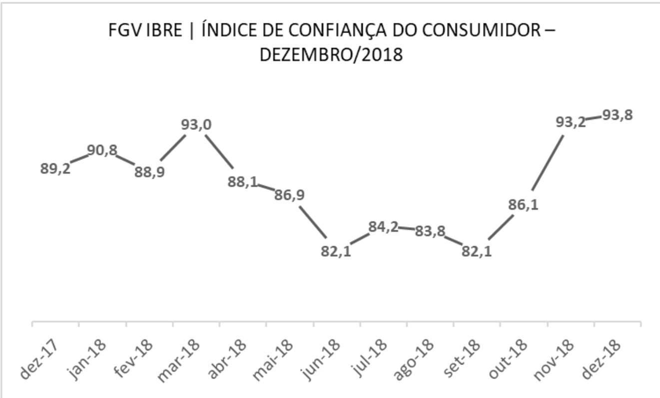
O modelo de negócios que vamos adotar é similar a soluções implantadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Paris, que, após desenvolverem aeroportos dedicados exclusivamente a aviação de negócios, contornaram o gargalo de capacidade dos aeroportos comerciais, mesma dificuldade verificada nos dois principais aeroportos da região Metropolitana de São Paulo.

Adicionalmente, a Companhia desenvolve projetos técnicos e atividades de prospecção comercial para explorar cerca de 2,0 milhões de metros quadrados em área adjacente, e mesmo acesso rodoviário, ao SPAEC para atender à crescente demanda por espaços logísticos em áreas próximas da região metropolitana de São Paulo. Essa atividade deve resultar, em cerca de, 1 milhão de metros quadrados de galpões que pretendemos desenvolvê-la dentro do conceito *Built-To-Suit*.

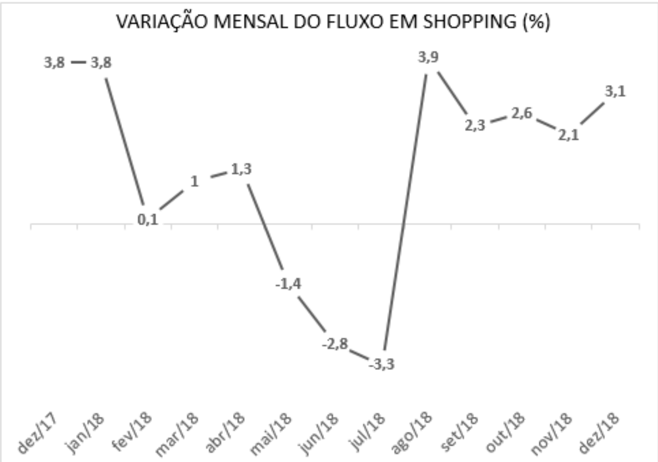
---

[2] Shopping Cidade Jardim ("SCJ"), Shopping Bela Vista ("SBV"), Shopping Ponta Negra ("SPN") e Catarina Fashion Outlet ("CFO").

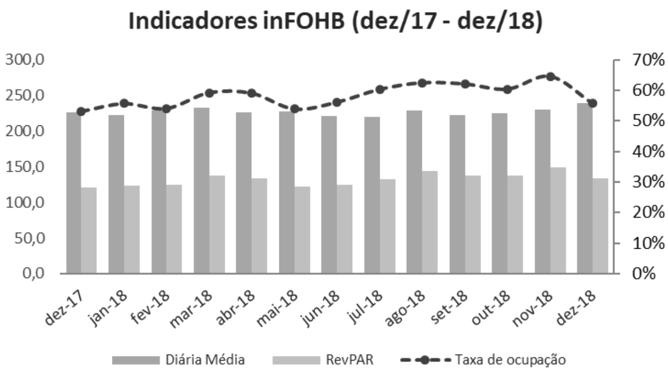
Ambiente de Negócios nos Setores de Atuação da Companhia no 4T18



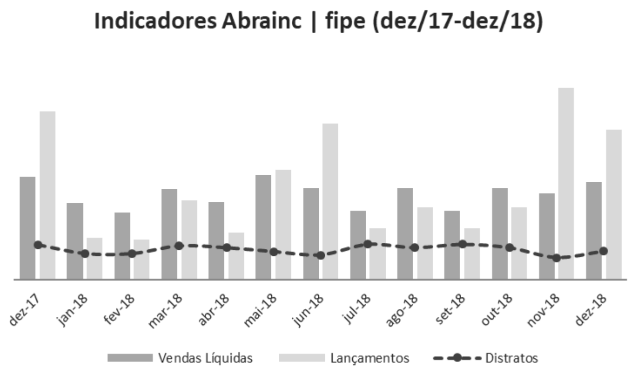
Em dezembro, o índice de Confiança do Consumidor (ICC) da Fundação Getúlio Vargas atingiu 93,8 pontos, reflexo da melhora do cenário econômico nacional.[3]



O fluxo de pessoas em shoppings no Brasil continuou a apresentar resultado positivo no mês de dezembro, mantendo a trajetória de crescimento pelo quinto mês consecutivo. Para dezembro, o crescimento foi de 3,1%.[4]



O setor hoteleiro brasileiro encerrou o mês de dezembro com crescimento nos três indicadores versus dezembro de 2017: Taxa de Ocupação +9,7%, Diária Média +5,9% e RevPAR +16,2%[5].



No setor imobiliário, durante o mês de dezembro as vendas líquidas totalizaram 7.958 unidades. O número de distratos foi de 2.323, enquanto os lançamentos chegaram a 12.211 unidades.

[3] FGV IBRE | Sondagem de Expectativas do Consumidor – Dezembro/2018
[4] Ibope Inteligência
[5] inFOHB | Ed. 137 | Dezembro 2018 | Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil

Mercado de Capitais

JHSF3	4T18	4T17	Var %
Ações em circulação EOP (milhões)	526	526	0%
Preço de encerramento (R$)	1,92	1,75	10%
Valor de mercado no encerramento (R$ milhões)	1.011	921	10%
Volume médio negociado (R$ mil)	2.235	1.238	81%
Média do número de negócios diários	980	573	71%

Administração

Conselho de Administração

José Auriemo Neto – Presidente
Luiz Gonzaga de Mello Belluzo – Conselheiro Independente
Osvaldo Roberto Nieto – Conselheiro Independente
Richard Barczinksi – Conselheiro Independente
Ariovaldo dos Santos – Conselheiro Independente
Eduardo Silveira Camara – Conselheiro
Thiago Alonso de Oliveira – Conselheiro

Diretoria Estatutária

Thiago Alonso de Oliveira – Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores
Wilmar Silva Rodriguez – Vice-Presidente
João Alves Meira Neto – Diretor Jurídico

Comitê de Auditoria Estatutário

Ademir José Scarpin – Membro Efetivo
Osvaldo Roberto Nieto – Membro Efetivo
Ariovaldo dos Santos – Membro Efetivo

As demonstrações financeiras foram analisadas e aprovadas para divulgação pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 21 de fevereiro de 2019. O Comitê de Auditoria Estatutário analisou as demonstrações financeiras em reunião realizada em 18 de fevereiro de 2019.

Estão disponíveis na sede da Companhia e no site ri.jhsf.com.br os comentários sobre o desempenho consolidado dos negócios da Companhia.

Auditoria

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

Arbitragem

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

Comentários sobre as Informações Consolidadas de 2018

Receita Bruta e Receita Líquida

Receita (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Receita Bruta	**153,8**	**95,4**	61,1%	**540,2**	**401,3**	34,6%
Renda Recorrente	68,0	53,9	26,2%	229,5	193,2	18,8%
Hotéis e Restaurantes	52,2	50,9	2,5%	190,3	188,7	0,8%
Incorporação	33,6	(9,4)	457,1%	120,4	19,4	522,1%
Receita Líquida	**136,9**	**84,0**	63,0%	**485,7**	**355,9**	36,5%
Renda Recorrente	58,3	46,4	25,5%	198,4	167,0	18,9%
Hotéis e Restaurantes	46,4	47,3	-1,9%	171,3	171,0	0,2%
Incorporação	32,3	(9,7)	433,0%	115,9	17,9	548,4%

Na **Renda Recorrente**, houve crescimento de 26,2% na comparação trimestral e 18,8% na comparação anual, decorrente da melhora da taxa de ocupação, maiores volumes de venda de *utilities*, e linearização de receitas de novos contratos. O crescimento anual de **Shoppings** decorre de ações voltadas ao aprimoramento dos aluguéis, o que pode ser verificado pelos indicadores **SSR (+7,2%)** e **SAR (+7,2%)**, bem como, pelo expressivo crescimento das vendas dos lojistas **(+9,2%)**, que melhora o aluguel variável, e também maior taxa de ocupação média do portfólio (**95,8%**). Adicionalmente, houve aumento de vendas no **Varejo** e entrada de novas marcas.

Em **Hotéis e Restaurantes**, a Receita Bruta ficou praticamente estável na comparação anual e 2,5% de aumento no 4T18, impactado, principalmente pelo crescimento no segmento de Restaurantes, seja pelo aumento do número de *couverts* ou pelo *couvert* médio

Na **Incorporação** houve forte recuperação de vendas no empreendimento Fazenda Boa Vista, impulsionada pela melhora do cenário macroeconômico e pela retomada de lançamento de casas que serão entregues pela Companhia (Projeto ***Sports Houses***).

Em decorrência desses fatores, a Receita Bruta Consolidada da Companhia cresceu 61,1% (versus 4T17) e 34,6% frente a 2017.

Custo dos Produtos e Serviços Vendidos

CPSV (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
CPSV Consolidado	**(66,3)**	**(53,3)**	24,3%	**(241,9)**	**(208,6)**	16,0%
Renda Recorrente	(13,1)	(10,2)	28,4%	(51,9)	(32,7)	58,8%
Hotéis e Restaurantes	(34,9)	(38,2)	-8,7%	(138,1)	(144,9)	-4,7%
Incorporação	(18,3)	(4,9)	273,2%	(51,9)	(31,1)	67,1%

Na **Renda Recorrente** foi registrado aumento do CPSV**,** atribuído ao maior gasto com a compra de energia elétrica para suprir os contratos e preço de compra maior que 2017, além de custos com o Cidade Jardim Fashion e SPA, dois produtos lançados em 2018.

Em **Hotéis e Restaurantes**, os custos reduziram 8,7% e 4,7% na comparação trimestral e acumulada, respectivamente. O foco em controle de custos, redução de desperdícios e enxugamento de estrutura contribuíram para essa melhora.

Na **Incorporação**, o aumento dos custos está relacionado ao maior volume de vendas, ainda assim, significativamente inferior ao aumento da Receita e em menor parte, devido aos gastos com obras das *Sports Houses*, que não existiam em 2017.

O Custo dos Produtos e Serviços Vendidos Consolidado da Companhia no 4T18 aumentou 24,3% quando comparado ao 4T17, e 16,0% na comparação acumulada, ambos inferiores ao crescimento da Receita Líquida.

Resultado Bruto

Resultado Bruto (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Resultado Bruto Consolidado	**70,7**	**30,7**	**130,2%**	**243,8**	**147,2**	**65,6%**
Margem (% da Receita Líquida)	***51,6%***	***36,5%***		***50,2%***	***41,4%***	
Renda Recorrente	45,2	36,2	24,7%	146,6	134,3	9,2%
Margem (% da Receita Líquida)	*77,5%*	*78,0%*		*73,9%*	*80,4%*	
Hotéis e Restaurantes	11,5	9,1	26,4%	33,2	26,2	27,1%
Margem (% da Receita Líquida)	*24,8%*	*19,2%*		*19,4%*	*15,3%*	
Incorporação	14,0	(14,6)	195,9%	64,0	(13,2)	584,2%
Margem (% da Receita Líquida)	*43,4%*	*150,5%*		*55,2%*	*-73,9%*	

Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Despesas Operacionais Consolidadas	**(44,8)**	**(22,7)**	**97,2%**	**(121,4)**	**(113,2)**	**7,3%**
Renda Recorrente	**(14,9)**	**(8,2)**	**81,5%**	**(50,1)**	**(36,1)**	**38,9%**
Comerciais	*(1,6)*	*(0,8)*	*96,8%*	*(3,5)*	*(4,3)*	*-18,1%*
Administrativas	*(10,2)*	*(8,3)*	*23,3%*	*(34,3)*	*(28,7)*	*19,3%*
Outras	*(3,1)*	*0,9*	*-442,1%*	*(12,3)*	*(3,0)*	*306,4%*
Hotéis e Restaurantes	**(5,1)**	**(4,2)**	**21,3%**	**(22,9)**	**(18,3)**	**25,1%**
Comerciais	-	-	-	-	-	-
Administrativas	*(4,5)*	*(4,2)*	*6,2%*	*(23,2)*	*(17,3)*	*34,3%*
Outras	*(0,6)*	-	-	*0,4*	*(1,0)*	*-136,0%*
Incorporação	**(2,8)**	**(36,5)**	**-92,3%**	**(5,0)**	**(41,4)**	**-88,0%**
Comerciais	*(2,7)*	*(1,8)*	*48,5%*	*(9,4)*	*(6,2)*	*50,6%*
Administrativas	*(1,8)*	*(22,3)*	*-91,7%*	*(6,3)*	*(30,3)*	*-79,3%*
Outras	*1,7*	*(12,4)*	*-113,7%*	*10,7*	*(4,9)*	*-318,9%*
Holding	**(22,0)**	**26,2**	**-183,9%**	**(43,5)**	**(17,4)**	**149,6%**
Comerciais	*(0,3)*	*(0,2)*	*38,3%*	*(0,3)*	*(0,2)*	*109,6%*
Administrativas	*(31,6)*	*(1,7)*	*1761,3%*	*(50,8)*	*(26,4)*	*92,3%*
Outras	*9,9*	*28,1*	*-64,6%*	*7,7*	*9,2*	*-16,0%*

No negócio de **Renda Recorrente,** o aumento das Despesas Administrativas decorre de ampliação da estrutura interna de *Mix*, que trabalha no desenvolvimento do Cidade Jardim Shops e expansão do Catarina Fashion Outlet, bem como a entrada em operação do Cidade Jardim Fashion e, despesas pontuais, relativas a celebração de 10 anos do Shopping Cidade Jardim. Nas Outras Despesas, o crescimento decorre do repasse de resultados do SBV e SPN que a Companhia passou a fazer ao XP Malls.

No negócio de **Hotéis e Restaurantes**, o aumento de Despesas Administrativas foi evento não recorrente ocasionado pelos gastos incorridos em demissões, resultantes do plano de adequação de gastos que essa unidade atravessou em 2018.

Na **Incorporação**, o crescimento das Despesas Comerciais decorre do maior volume de vendas (comissões) e marketing (lançamento da *Sport House*), compensando por reduções em Despesas Administrativas e Outras Despesas (estorno de PCLD por melhora da performance da carteira própria de financiamento a clientes).

Na **Holding**, o aumento das despesas ocorreu, principalmente, por gastos incorridos com o projeto de abertura de capital da JHSF Malls (interrompido em junho de 2018) e pela Transação com o XP Malls (concluída em outubro de 2018), ambas despesas não recorrentes.

Propriedades Para Investimento e Valor Justo

Apreciação no valor justo das PPIs (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Apreciação no valor justo das PPIs	**174,5**	**56,4**	209,4%	**206,2**	**156,0**	32,2%

Valor justo das PPIs (R$ milhões)	dez/18	dez/17	Var %
Propriedades para Investimentos	**2.588,1**	**2.676,8**	-3,3%

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

EBITDA Ajustado e Reconciliação EBITDA

O Ebitda ajustado às despesas e receitas não recorrentes aos negócios da Companhia, teve crescimento, inclusive de margem, conforme é demonstrado abaixo:

EBITDA Ajustado (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
EBITDA Ajustado	**49,5**	**12,7**	**290,2%**	**184,8**	**72,4**	**155,4%**
Margem (% da Receita Líquida)	***36,2%***	***15,1%***		***38,0%***	***20,3%***	
Renda Recorrente	38,5	28,6	34,7%	129,3	106,7	21,2%
Margem (% da Receita Líquida)	*66,1%*	*61,6%*		*65,2%*	*63,9%*	
Hotéis e Restaurantes	9,3	7,7	20,9%	19,4	13,5	43,8%
Margem (% da Receita Líquida)	*20,2%*	*16,4%*		*11,3%*	*7,9%*	
Incorporação	11,5	(11,8)	-196,9%	61,5	(21,5)	385,6%
Margem (% da Receita Líquida)	*35,5%*	*122,1%*		*53,1%*	*-120,5%*	
Holding	(9,8)	(11,8)	-17,5%	(25,4)	(26,3)	-3,4%

Depreciação e Amortização (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Depreciação e Amortização Consolidada	**6,0**	**3,9**	51,8%	**20,0**	**13,9**	44,1%
Renda Recorrente	3,0	0,9	244,6%	8,2	2,5	228,8%
Hotéis e Restaurantes	1,4	1,0	38,6%	6,3	4,1	54,9%
Incorporação	0,3	0,6	-50,3%	0,5	2,7	-80,0%
Holding	1,3	1,5	-13,9%	4,9	4,6	6,4%

As despesas não recorrentes ajustadas ao Ebitda incluem: gastos com a Transação e reestruturação societária, *stock options* e crédito de impostos no segmento de Renda Recorrente e provisões (efeito "não caixa").

Reconciliação EBITDA e EBITDA Ajustado (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Resultado Líquido	80,1	15,9	404,8%	195,4	(27,2)	818,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social	89,9	24,0	274,2%	15,7	67,6	-76,8%
Resultado Financeiro	30,3	24,5	23,9%	117,5	149,6	-21,5%
Depreciação e Amortização	6,0	3,9	51,8%	20,0	13,9	44,1%
Valor Justo das PPIs	(174,5)	(56,4)	209,4%	(206,2)	(156,0)	32,2%
EBITDA	**31,9**	**11,9**	**167,1%**	**142,4**	**47,9**	**197,1%**
Total Despesas não Recorrentes	**17,7**	**0,7**		**42,4**	**24,4**	
Provisões - Shoppings	5,2			24,6		
Provisões - H&R	1,5			2,7		
Provisões - Holding	-			2,0		
Despesas não recorrentes - Holding	11,0			13,2		
EBITDA Ajustado	**49,5**	**12,7**	**290,2%**	**184,8**	**72,4**	**155,4%**
Margem (% da Receita Líquida)	**36,2%**	**15,1%**	**21,1 p.p.**	**38,0%**	**20,3%**	**17,7 p.p.**

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Resultado Financeiro Líquido

Resultado Financeiro Consolidado (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Resultado Financeiro Consolidado	**(30,3)**	**(24,5)**	**23,9%**	**(117,5)**	**(149,6)**	**-21,5%**
Receita Financeira	29,2	1,6	1724,1%	63,5	4,2	1429,6%
Despesa Financeira	(59,5)	(26,1)	128,1%	(181,0)	(153,8)	17,7%

A Receita financeira do 4T18 incluiu a valorização das cotas do fundo XP Malls, bem como o recebimento de rendimentos relativos a essas cotas (valor aproximado de R$25,2 milhões). No ano de 2018 a Receita Financeira apurada maior que a do ano anterior decorre ainda de melhores rendimentos auferidos na gestão de Caixa.

A Despesa financeira do 4T18 englobou **(i)** despesas com comissões pagas relativas à transação de venda de ativos, bem como a amortização de despesas diferidas relativas a empréstimos, da ordem de R$37,6 milhões. A Despesa Financeira com Juros foi da ordem de R$18,0 milhões e a variação cambial líquida foi de R$2,4 milhões. O restante da despesa financeira foi decorrente do pagamento de taxas de cartões de crédito/débito, IOF e despesas bancárias.

O Resultado Financeiro Consolidado anual da Companhia apresentou melhora pela redução do endividamento bruto e pela queda da taxa Selic. Na comparação trimestral, foi impactado por receitas e despesas financeiras não recorrentes, conforme descrito acima.

Impostos sobre a Renda e Resultado Líquido

O aumento do Imposto de Renda na comparação trimestral, ocorreu devido principalmente, a contabilização de imposto diferido por conta do crescimento do Valor Justo das Propriedades Para Investimento.

A redução do Imposto de Renda na comparação anual ocorreu, principalmente, em função da reversão de provisão de imposto diferido não realizada sobre Propriedades para Investimento alienadas ao XP Malls não realizada no resultado do 3T18.

Impostos sobre a Renda e Resultado Líquido (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Resultado Antes dos Impostos	**170,0**	**39,8**	**327,0%**	**211,1**	**40,4**	**422,7%**
Imposto de Renda e Contribuição Social	(89,9)	(24,0)	274,2%	(15,7)	(67,6)	-76,8%
Resultado Líquido	**80,1**	**15,8**	**404,8%**	**195,4**	**(27,2)**	**818,6%**

O Resultado Líquido da Companhia apresentou evolução, tanto na comparação trimestral, quanto na acumulada.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Disponibilidade de Caixa e Endividamento Consolidado

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R$ milhões)	dez/18	dez/17	Var. R$ milhões	Var. %
Dívida Bruta	**1.192,7**	**1.338,3**	**(145,6)**	**-10,9%**
Caixa, Equivalente de Caixa e TVM	235,6	32,9	202,7	616,1%
Contas a Receber ("on balance")	388,3	225,2	163,1	72,4%
Dívida Líquida	**568,8**	**1.080,2**	**(511,4)**	**-47,3%**
Prazo Médio da Dívida a Vencer (em anos)	3,9	4,6	(0,7)	-14,9%
Custo Médio Incorrido da Dívida a Vencer (%)	9,6%	10,1%	-0,5 p.p.	-5,2%
Ebitda Ajustado	184,8	72,4	112,4	155,4%
Dívida Líquida / Ebitda Ajustado	**3,1**	**14,9**	**(18,0)**	**-120,6%**

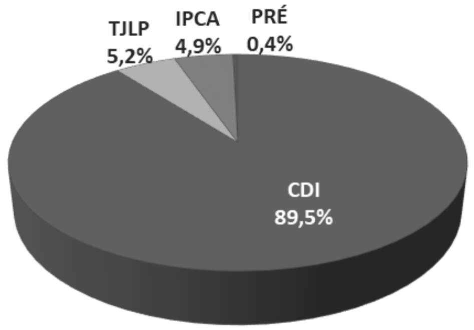
Dívida Consolidada: O endividamento da Companhia possui perfil de longo prazo, com 88% a vencer em prazo superior a 12 meses. Encerramos 2018 com custo nominal médio anualizado de 9,6% (10,1% em 2017).

Grande parte do aumento nas posições de Caixa, Equivalente de Caixa e saldo de Contas a Receber, decorre da Transação com Fundo XP Malls, ocasião em que a Companhia investiu em cotas do Fundo (saldo de R$131,6 milhões em dezembro de 2018), e ficou com saldo de Contas a Receber referente Transação (R$128,9 milhões em dezembro de 2018). O Saldo de Contas a Receber da carteira própria de financiamento de vendas da Incorporação, cresceu cerca de 10%, decorrente do crescimento de vendas dessa divisão ao longo do ano.

Destacamos que, devido a **(i)** melhora dos resultados operacionais recorrentes da Companhia, medido pelo **EBITDA Ajustado**, e **(ii)** a redução da **Dívida Líquida** (pela implementação da Transação), levou a redução da relação de **Dívida Líquida/EBITDA Ajustado** para o patamar de **3,1 vezes**.

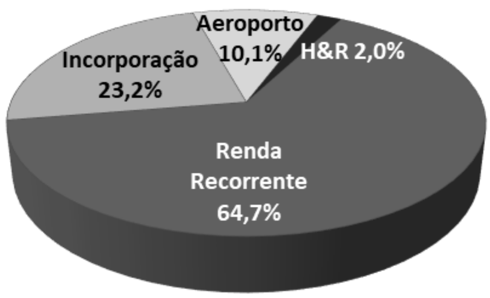
Indexadores da Dívida Consolidada

(base dezembro 2018)

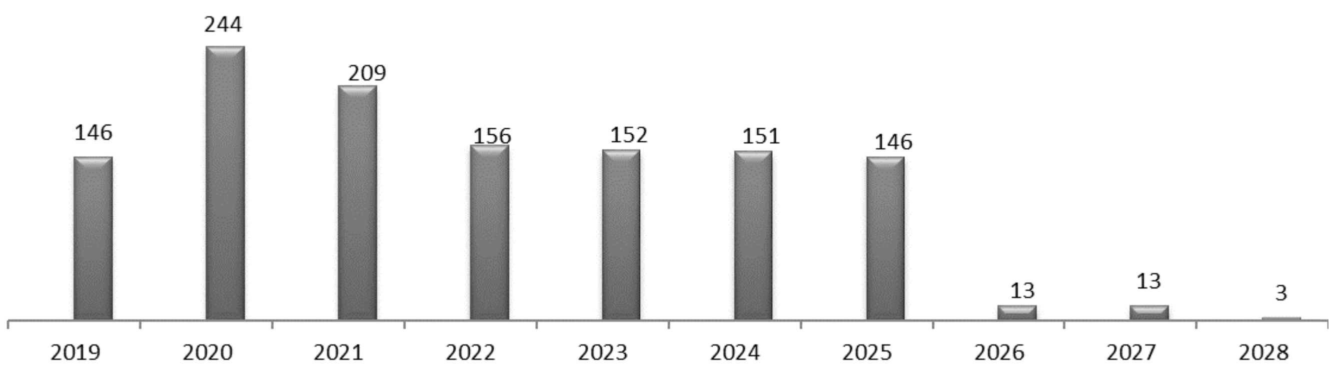


Composição da Dívida Consolidada

(alocação gerencial)

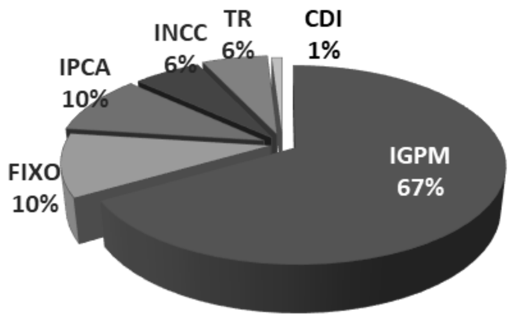


Cronograma de Amortização da Dívida Consolidada (R$ milhões)



Indexadores da Carteira de Recebíveis Consolidada

(base dezembro 18)



A Carteira de Recebíveis de Incorporação gerou aproximadamente R$2,6 milhões de receita financeira no 4T18. A Companhia utiliza a carteira de recebíveis imobiliários performados como garantia para certas linhas de financiamento contratadas, essencialmente aquelas gerencialmente alocadas à unidade Incorporações.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Shopping Cidade Jardim

RENDA RECORRENTE

SHOPPINGS: INDICADORES OPERACIONAIS

Portfólio	Localização	Inauguração	% JHSF	ABL Total (m²)	ABL JHSF (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	mai/08	50,01%	37.575	18.805
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	jul/12	26,01%	51.217	13.303
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	ago/13	40,01%	38.698	14.110
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	out/14	68,0%	29.801	20.079
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	2019	70,0%	5.000	7.143

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

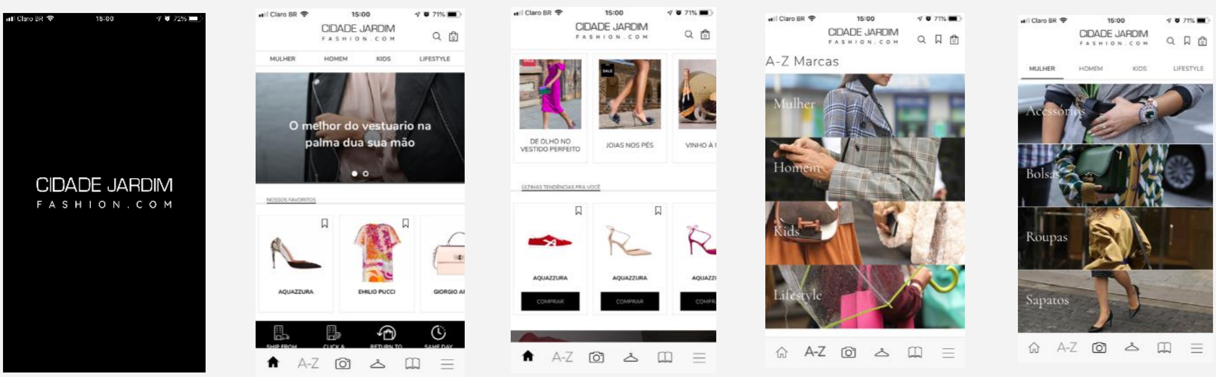
Cidade Jardim Fashion (www.cjfashion.com)

Destaques: ***Sale***

- Sucesso da liquidação, *Sale,* de janeiro 2019: Aquazzura, Emilio Pucci e René Caovilla

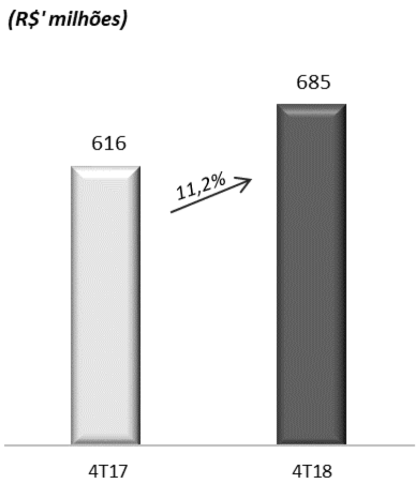
Novidades: lançamento do aplicativo

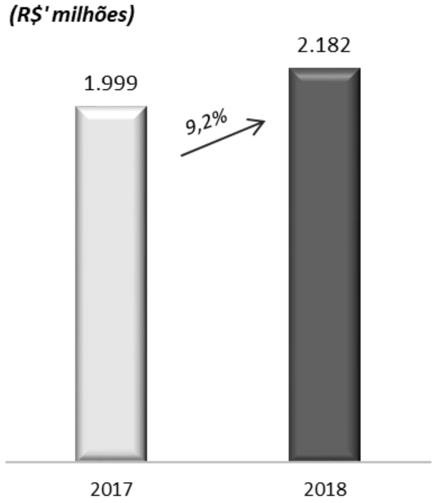
- *Smartphones* e *tablets*, IOS e Android;
- Conteúdo de moda exclusivo;
- Praticidade de compra para entrega em casa ou retirada na loja;
- Leitor QR *Code* para compra dos produtos direto da Revista Cidade Jardim;



VENDAS LOJISTAS

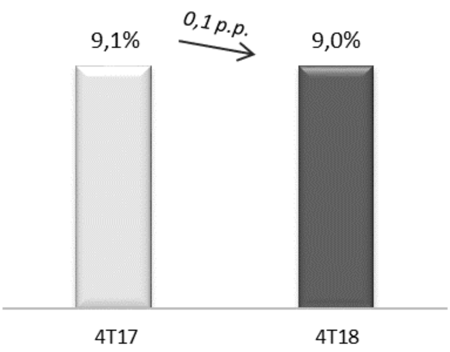
Crescimento de 11,2% na comparação entre os trimestres e 9,2% no período acumulado.

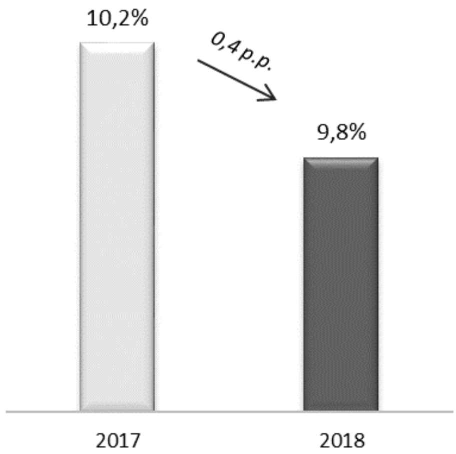




CUSTO DE OCUPAÇÃO

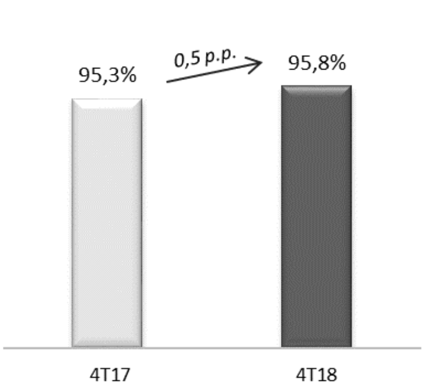
Custo de ocupação consolidado atingiu 9,8% ao final de 2018, ou 0,4 p.p. menor do que em 2017.

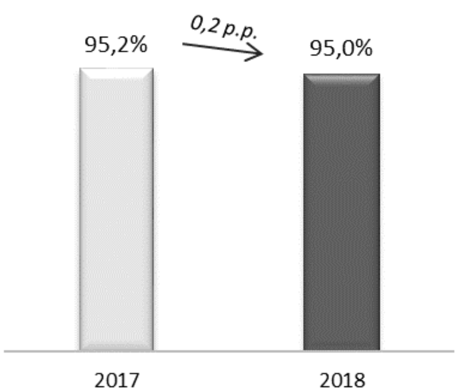




TAXA DE OCUPAÇÃO

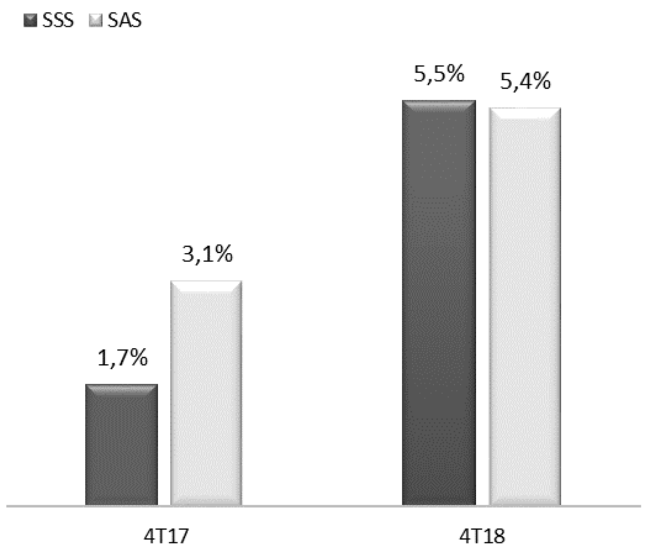
A taxa de ocupação consolidada atingiu 95,0% ao final de 2018, praticamente estável na comparação com 2017.

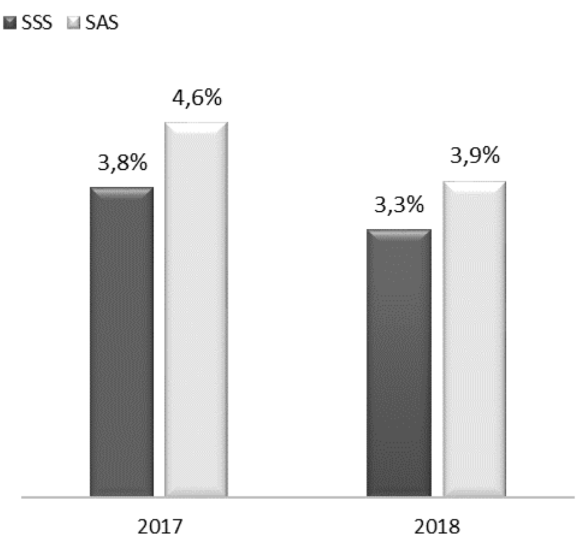


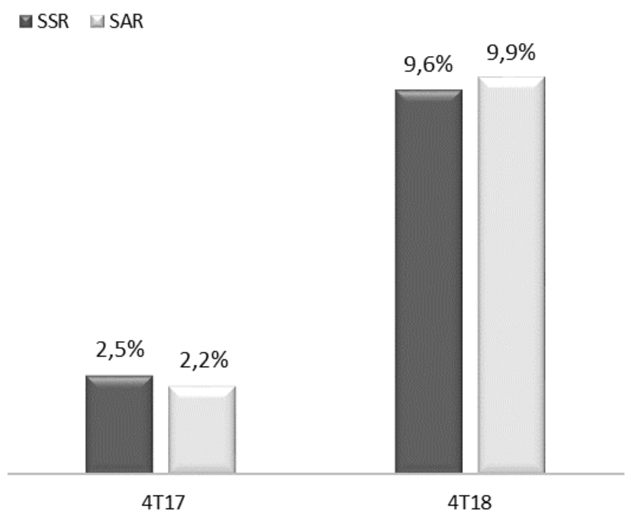


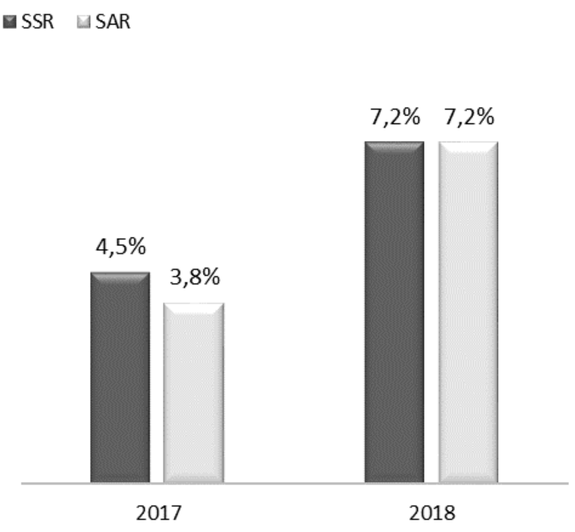
SSS, SAS, SSR e SAR

Todos indicadores operacionais de venda e aluguel tiveram performance positiva na comparação com o 4T17 e na comparação acumulada, destaque para os indicadores de *rent.*









FLUXO DE PESSOAS

O fluxo consolidado de pessoas durante em 2018 teve um crescimento de 8,3% em comparação ao fluxo de pessoas em 2017.

Hotel Fasano Salvador

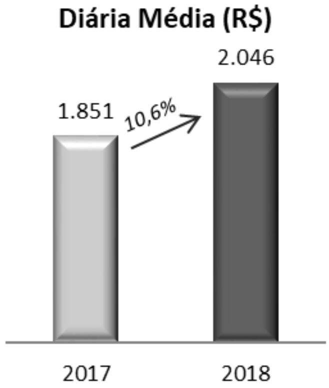
HOTÉIS E RESTAURANTES

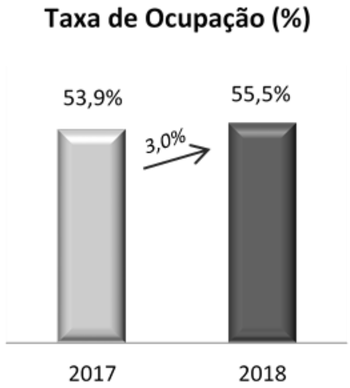
FASANO [6]

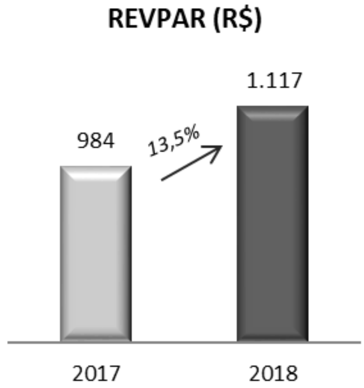
HOTÉIS

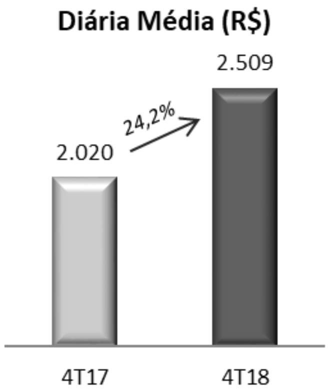
Na divisão de **Hotéis** os indicadores Consolidados apresentaram aumento na comparação entre 2018 e 2017, com Diária Média +10,6%; Taxa de Ocupação +3,0%; e REVPAR +13,5%.

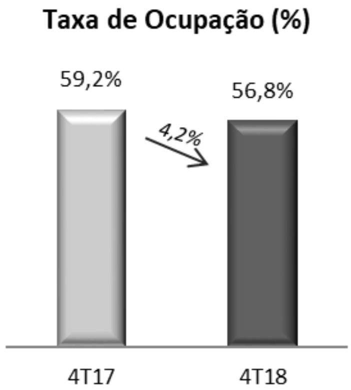
Os indicadores abaixo estão na base SSS, não apresentam as recentes aberturas devido a maturação natural do portfólio e sistema *"soft opening"* utilizado nos primeiros meses de operação.

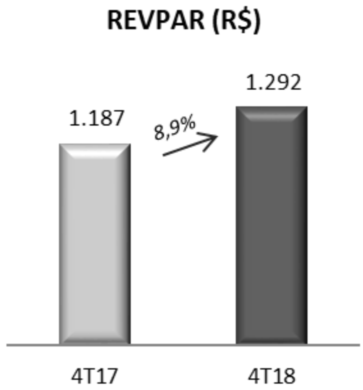












Próximas aberturas:

A inauguração do hotel de Trancoso está programada para o primeiro trimestre de 2020. A operação mencionada já é geradora de taxas pré-operacionais e não demandará CAPEX da Companhia, pois será apenas operadora desse ativo.

O Hotel Fasano Itaim será construído pela Even e possui previsão de abertura no final de 2022. Será localizado na cidade de São Paulo no bairro Itaim, perto da avenida Faria Lima, região onde concentram-se empresas e bancos.

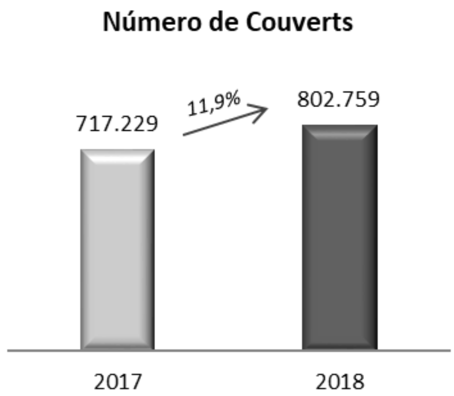
Portfólio Hotéis Fasano (Próximas Aberturas)	Localização	UHS (Unidades Hoteleiras)	Abertura
Hotel Fasano Trancoso	Trancoso - BA	40	1T20
Hotel Fasano Itaim	São Paulo - SP	120	4T22

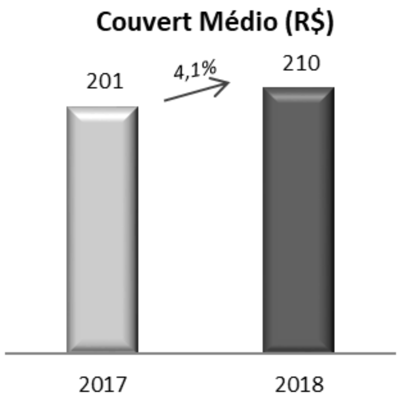
[6] A JHSF possui aproximadamente 65% da empresa HMI, Holding que controla as operações Fasano.

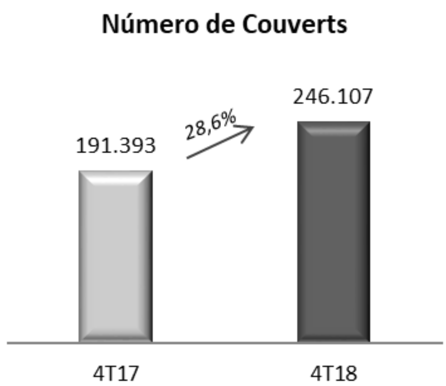
RESTAURANTES

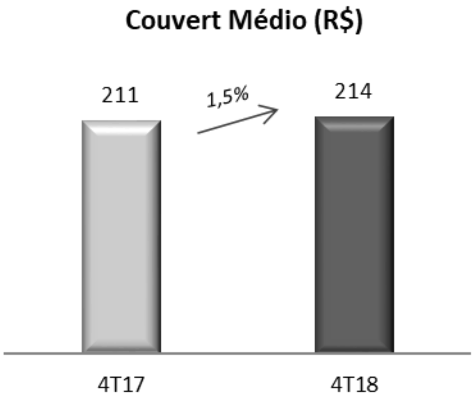
O número de *couverts* da divisão de Restaurantes em 2018 aumentou 11,9% na comparação com 2017 e 28,6% na comparação trimestral, a abertura de novas unidades impulsionou o crescimento desse indicador.

O *couvert* médio, apresentado na base SSS (mesmas operações) cresceu 4,1% em 2018 e 1,5% na comparação entre os trimestres.









A tabela abaixo demonstra a Receita Bruta de todas as operações de Hotéis e Restaurantes em 2018, a qual cresceu 26,4% no trimestre e 16,8% no ano.

A tabela abaixo ilustra a totalidade das receitas (com participação de minoritários) e, por isso difere da receita bruta das tabelas anteriores deste release.

Receita Bruta Total (R$' milhões)	4T18	4T17	Var %
Hotéis	36,3	26,4	37,3%
Restaurantes	48,2	40,4	19,2%
TOTAL	**84,5**	**66,9**	**26,4%**

Receita Bruta Total (R$' milhões)	2018	2017	Var %
Hotéis	115,6	90,7	27,4%
Restaurantes	159,1	144,4	10,1%
TOTAL	**274,7**	**235,2**	**16,8%**

Fazenda Boa Vista – Porto Feliz

INCORPORAÇÃO E AEROPORTO

INCORPORAÇÃO

No segmento de Incorporação a Companhia seguiu sua estratégia de venda de estoques, com foco comercial nos empreendimentos **Fazenda Boa Vista** e **Horto Bela Vista**. Além da venda do lançamento "*Sports House*" na Fazenda Boa Vista.

No 4T18, as vendas contratadas do negócio de **Incorporação** foram impulsionadas pelo desempenho de vendas no empreendimento Fazenda Boa Vista.

Vendas Contratadas (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Fazenda Boa Vista	26,3	20,3	29,5%	121,1	18,5	553,2%
Horto Bela Vista	1,9	0,6	229,4%	8,3	13,6	-39,0%
Outros	-	(57,6)	-	-	(1,8)	-
Total	**28,2**	**(36,7)**	176,9%	**129,4**	**30,4**	326,2%

Observação: líquido de distratos

Ao final de 2018 o estoque da Fazenda era de 226 lotes (de um total de 885), ou aproximadamente 1 milhão de metros quadrados. No Horto Bela Vista em Salvador, o estoque ao final de 2018 era de apenas 8 unidades prontas de um total de cerca de 1.500 unidades.

Abaixo, a composição da Receita Bruta do negócio de **Incorporação**:

Receita Bruta (R$ milhões)	4T18	4T17	Var %	2018	2017	Var %
Fazenda Boa Vista	25,1	(9,3)	369,6%	102,7	4,4	2252,9%
Horto Bela Vista	1,9	0,7	173,9%	8,6	14,0	-38,8%
Outros	6,6	(0,8)	922,0%	9,2	1,0	819,1%
Receita Bruta	**33,6**	**(9,4)**	**457,1%**	**120,5**	**19,4**	**521,5%**
Impostos sobre a Receita	(1,3)	(0,3)	322,6%	(4,5)	(1,5)	**205,1%**
Receita Líquida	**32,3**	**(9,7)**	**433,0%**	**115,9**	**17,9**	**547,7%**

<u>Fazenda Boa Vista – Sports Houses</u>:

- Localização: Área dos Lagos
- 30 unidades para venda: casa + terreno
- 13 unidades de 576,79 m² e 17 unidades de 532,79 m²
- Valor de venda: aproximadamente R$ 5 milhões/unidade
- Complexo esportivo:
  - Prática de triátlon
  - Circuitos de ciclismo e corrida de 3,4 km.

AEROPORTO

Atualmente em fase pré-operacional, o projeto São Paulo Catarina Aeroporto Executivo está em obras e com previsão de inauguração ao final do 2019. Essa fase contará com 6.000 m² de hangar, 18.000 m² de pátio, além de pista de 2.470 metros que já está em pavimentação.

São Paulo Catarina Aeroporto Executivo - Fevereiro/2019

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Anexos

Demonstração de Resultados

	2018	2017
Receita com venda de imóveis	115.901	17.875
Receita com shoppings centers e locações comerciais	198.450	166.964
Receita com hotéis e restaurantes	171.343	171.046
Receita operacional líquida	**485.694**	**355.885**
Custos	**(241.926)**	**(208.647)**
Com venda de imóveis	(51.947)	(31.085)
Com shoppings centers e locações comerciais	(51.860)	(32.666)
Com hotéis e restaurantes	(138.119)	(144.896)
Lucro bruto	**243.768**	**147.238**
Receitas e (despesas) operacionais	**84.813**	**42.720**
Despesas gerais e administrativas	(114.651)	(102.759)
Despesas comerciais	(13.248)	(10.694)
Outras receitas e (despesas) operacionais	9.744	270
Variação no valor justo de propriedades para investimento	206.205	155.970
Resultado de equivalência patrimonial	(3.237)	(67)
Lucro antes do resultado financeiro	**328.581**	**189.958**
Resultado financeiro, líquido	(117.478)	(149.606)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	**211.103**	**40.352**
Imposto de renda e contribuição social	**(15.664)**	**(67.622)**
Correntes	(6.712)	(11.358)
Diferidos	(8.952)	(56.264)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**195.439**	**(27.270)**

JHSF

Balanço Patrimonial

Ativo	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	42.551	9.126
Títulos e valores mobiliários	193.046	23.786
Contas a receber	273.119	122.111
Imóveis a comercializar	96.992	110.214
Créditos diversos	51.378	56.759
Total do ativo circulante	**657.085**	**321.996**
Não circulante		
Contas a receber	115.172	103.119
Imóveis a comercializar	465.944	501.104
Créditos diversos	10.260	26.153
Créditos com partes relacionadas	139.041	96.550
Investimentos	642	3.536
Imobilizado	740.014	640.592
Propriedades para investimento	2.588.101	2.676.788
Intangível	98.802	96.343
Total do ativo não circulante	**4.157.976**	**4.144.185**
Total do ativo	**4.815.061**	**4.466.181**

Passivo e patrimônio líquido	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Circulante		
Fornecedores	37.644	42.867
Empréstimos, financiamentos e debêntures	134.771	131.349
Obrigações com parceiros em empreendimentos	274.148	-
Débitos diversos	60.512	58.872
Receita diferida – Cessão de direito de uso	4.600	6.404
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	89.452	97.613
Dividendos a pagar	76.207	14.829
Débitos com partes relacionadas	2.834	-
Total do passivo circulante	**680.169**	**351.934**
Não circulante		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.057.934	1.206.968
Obrigações com parceiros em empreendimentos	105.915	123.023
Impostos e contribuições diferidos	512.224	501.641
Dividendos a pagar	38.227	38.227
Débitos com partes relacionadas	85.253	55.113
Provisão para demandas judiciais	19.839	21.504
Receita diferida – Cessão de direito de uso	6.855	7.883
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	23.000	-
Débitos diversos	18.398	12.108
Total do passivo não circulante	**1.867.644**	**1.966.467**
Patrimônio líquido		
Capital social	916.463	915.254
Opções outorgadas reconhecidas	34.499	32.074
Reservas de lucros	1.291.755	1.188.255
Ações em tesouraria	(383)	(414)
Ajuste de avaliação patrimonial	(14.495)	(13.687)
Patrimônio líquido dos controladores	**2.227.838**	**2.121.482**
Patrimônio líquido dos não controladores	39.409	26.298
Total do patrimônio líquido	**2.267.247**	**2.147.780**
Total do passivo e patrimônio líquido	**4.815.061**	**4.466.181**

Demonstração do Fluxo de Caixa

	Consolidado	
	2018	**2017**
Das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	211.103	40.352
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais		
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	13.545	13.872
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	95.302	124.837
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	(45.303)	(1.453)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	19.448	512
Resultado de equivalência patrimonial	3.237	67
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(206.205)	(155.970)
Demais ajustes	10.937	(581)
	102.065	**21.636**
Variação nos ativos e passivos		
Contas a receber	(132.275)	122.473
Imóveis a comercializar	12.203	(32.609)
Partes relacionadas, líquidas	10.125	(57.051)
Fornecedores	(1.812)	(20.196)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	14.839	(32.905)
Demais ativos e passivos	24.015	16.278
Caixa gerado pelas atividades operacionais	**29.159**	**17.626**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.682)	(11.230)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(135.028)	(114.175)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**(108.551)**	**(107.779)**
Das atividades de investimento		
Títulos e valores mobiliários	(106.803)	11.254
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimento	(130.426)	(43.743)
Aquisição de bens do ativo intangível	(4.657)	(1.857)
Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos	535.227	284.513
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	**293.341**	**250.167**
Das atividades de financiamento		
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos e debêntures	284.290	131.268
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(435.655)	(334.183)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(151.365)**	**(202.915)**
Aumento (diminuição) do caixa e equivalentes de caixa	**33.425**	**(60.527)**

Glossário

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

ABL Própria: Refere-se ao percentual da JHSF nos shoppings.

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

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

PPI: Propriedade para Investimento.

RevPar (*Revenue per Available Room* ou Receita por Apartamento Disponível): Índice equivalente à multiplicação da Diária Média de um determinado período pela Taxa de Ocupação.

SAR: (Aluguel Mesma Área): Relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período atual comparado ao mesmo período do ano anterior.

SAS: (Vendas Mesma Área): Relação entre as vendas em uma mesma área no período atual comparado ao mesmo período do ano anterior.

SSR: (Aluguel Mesma loja): Relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período atual comparado ao mesmo período do ano anterior.

SSS: (Vendas Mesma Loja): Relação entre as vendas realizadas nas mesmas lojas no período atual comparado as vendas nestas mesmas lojas no período do ano anterior.

Taxa de Ocupação: Área locada dívida pela ABL de cada shopping no fim do período apresentado.

4Q18 EARNINGS RELEASE

São Paulo, February 21th, 2019 – JHSF Participações S.A. (B3: JHSF3) announces its operating and financial results for the fourth quarter of 2018 and for the year of 2018. All the following information, unless otherwise indicated, is presented in Brazilian Reais (R$), based on consolidated figures and in accordance with Brazilian corporate law and International Financial Reporting Standards (IFRS). All percentage changes between periods, unless otherwise indicated, are nominal. The information held in this release, was not audited by the independent auditors. We recommend this material to be read in conjunction with the Explanatory Notes to the Annual Finantial Statements. All amounts have been rounded to the nearest thousand, generating rounding and resulting in immaterial divergences. Margins are calculated as a percentage of net revenue, except when otherwise indicated. All the acronyms used herein are defined in the Glossary on the final page of this document.

Operational Highlights

• Recurring Income: Growth in 4Q18 of **Sales 11.2%; SSS + 5.5%, SAS + 5.4%, SSR + 9.6%, SAR + 9.9%, Occupancy Rate of 95.0%**; Growth in 2018 of **Sales 9.2%, SSS + 3.3%, SAS + 3.9%, SSR + 7.2%, SAR + 7.2%, Occupancy Rate of 95.8%**.

• Launch of the Cidade Jardim Fashion app (Shopping Cidade Jardim e-commerce);

• Real Estate Development: sales growth, highlighting Fazenda Boa Vista and Sports House;

• Hotel & Restaurant: opening of Fasano Belo Horizonte and Fasano Salvador, in addition to the launch of Fasano Itaim.

Financial Highlights

• **Growth** (compared to 2017) in the Consolidated Net Revenue of **36.5%**, **65.6%** of Gross Profit, **155.4%** Consolidated Adjusted Ebitda (with margin growth of 17.7p.p.) and **818.6%** of the Consolidated Net Result, with Margin improvement of 47.8 p.p.

• Net Debt / Adjusted EBITDA ratio was reduced to **3.1** times.

4Q18 Results Conference Call

February 22, 2019

In English (simultaneous translation)
1:00 p.m. (New York time)
3:00 p.m. (Brasília time)
Phone: +1 (646) 843-6054
Code: JHSF

In Portuguese
3:00 p.m. (Brasília time)
1:00 p.m. (New York time)
Phones: +55 (11) 2188-0155
Code: JHSF

Investor Relations
Thiago Alonso de Oliveira
Mara Boaventura Dias
Thainá Barbosa
Phone: +55 (11) 3702-5473
E-mail: ri@jhsf.com.br
Website: ri.jhsf.com.br

Consolidated Result

Consolidated Information (R$ million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Gross Revenue	**153.8**	**95.4**	**61.1%**	**540.2**	**401.3**	**34.6%**
Taxes on Revenue	(16.8)	(11.4)	47.3%	(54.5)	**(45.4)**	20.0%
Net Revenue	**136.9**	**84.0**	**63.0%**	**485.7**	**355.9**	**36.5%**
COGS	(66.3)	(53.3)	24.3%	(241.9)	(208.6)	16.0%
Gross Profit	**70.7**	**30.7**	**130.2%**	**243.8**	**147.2**	**65.6%**
Margin (% of Net Revenue)	**51.6%**	**36.5%**	*15.1 p.p.*	**50.2%**	**41.4%**	*8.8 p.p.*
Operating Expenses	**(44.8)**	**(22.7)**	**97.2%**	**(121.4)**	**(113.2)**	**7.3%**
Commercial Expenses	(4.5)	(2.8)	61.6%	(13.2)	(10.7)	23.9%
Administrative Expenses	(48.2)	(36.5)	32.0%	(114.6)	(102.8)	11.5%
Other Operating Expenses	7.9	16.6	-52.2%	6.5	0.3	2298.5%
Fair Value of Investment Properties	**174.5**	**56.4**	**209.4%**	**206.2**	**156.0**	**32.2%**
Operating Income	**200.4**	**64.4**	**211.1%**	**328.6**	**190.0**	**72.9%**
Depreciation and Amortization	6.0	3.9	51.8%	20.0	13.9	44.1%
EBITDA	**206.4**	**68.3**	**202.0%**	**348.6**	**203.9**	**71.0%**
Fair Value of Investment Properties	(174.5)	(56.4)	209.4%	(206.2)	(156.0)	32.2%
Non-recurring events (adjustments)	17.7	0.7	2423.5%	42.4	24.4	73.7%
Adjusted EBITDA	**49.5**	**12.7**	**289.6%**	**184.8**	**72.4**	**155.4%**
Margin (% of Net Revenue)	**36.2%**	**15.1%**	**21.0 p.p.**	**38.0%**	**20.3%**	**17.7 p.p.**
Financial Result	(30.3)	(24.5)	23.9%	(117.5)	(149.6)	-21.5%
Income Taxes and Social Contribution	(89.9)	(24.0)	274.2%	(15.7)	(67.6)	-76.8%
Net Income	**80.1**	**15.9**	**404.8%**	**195.4**	**(27.2)**	**818.6%**
Margin (% of Net Revenue)	**58.5%**	**18.9%**	**39.6 p.p.**	**40.2%**	**-7.6%**	**47.9 p.p.**

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Results by Business

4Q18 Income Statement (R$' million)	Recurring Income	Hotel & Restaurants	RE Development	Holding	Consolidated
Gross Revenue	**68.0**	**52.2**	**33.6**	**-**	**153.8**
Taxes on Revenue	(9.8)	(5.8)	(1.3)	-	(16.8)
Net Revenue	**58.3**	**46.4**	**32.3**	**-**	**136.9**
COGS	(13.1)	(34.9)	(18.3)	-	(66.3)
Gross Profit	**45.2**	**11.5**	**14.0**	**-**	**70.7**
Margin (% of Net Revenue)	***77.5%***	***24.8%***	***43.4%***	***-***	***51.6%***
Operating Expenses	(14.9)	(5.1)	(2.8)	(22.0)	(44.8)
Commercial Expenses	(1.6)	0.0	(2.7)	(0.3)	(4.5)
Administrative Expenses	(10.2)	(4.5)	(1.8)	(31.6)	(48.2)
Other Operating Expenses	(3.1)	(0.6)	1.7	9.9	7.9
Fair Value of Investment Properties	174.5	-	-	-	174.5
Operating Income	**204.7**	**6.4**	**11.2**	**(22.0)**	**200.4**
Depreciation and Amortization	3.0	1.4	0.3	1.3	6.0
EBITDA	**207.7**	**7.8**	**11.5**	**(20.7)**	**206.4**
Non-recurring events (adjustments)	5.2	1.5	-	11.0	17.7
Adjusted EBITDA	**38.5**	**9.3**	**11.5**	**(9.8)**	**49.5**
Margin (% of Net Revenue)	***66.1%***	***20.2%***	***35.5%***	-	***36.2%***
Net Financial Result					(30.3)
Income Taxes and Social Contribution					(89.9)
Net Income					**80.1**
Margin (% of Net Revenue)					***58.5%***

2018 Income Statement (R$' million)	Recurring Income	Hotel & Restaurants	RE Development	Holding	Consolidated
Gross Revenue	**229.5**	**190.3**	**120.4**	**-**	**540.2**
Taxes on Revenue	(31.0)	(18.9)	(4.5)	-	(54.5)
Net Revenue	**198.4**	**171.3**	**115.9**	**-**	**485.7**
COGS	(51.9)	(138.1)	(51.9)	-	(241.9)
Gross Profit	**146.6**	**33.2**	**64.0**	**-**	**243.8**
Margin (% of Net Revenue)	***73.9%***	***19.4%***	***55.2%***	***-***	***50.2%***
Operating Expenses	(50.1)	(22.9)	(5.0)	(43.5)	(121.4)
Commercial Expenses	(3.5)	0.0	(9.4)	(0.3)	(13.2)
Administrative Expenses	(34.3)	(23.2)	(6.3)	(50.8)	(114.6)
Other Operating Expenses	(12.3)	0.4	10.7	7.7	6.5
Fair Value of Investment Properties	206.2	-	-	-	206.2
Operating Income	**302.7**	**10.4**	**59.0**	**(43.5)**	**328.6**
Depreciation and Amortization	8.2	6.3	0.5	4.9	20.0
EBITDA	**310.9**	**16.7**	**59.5**	**(38.5)**	**348.6**
Non-recurring events (adjustments)	24.6	2.7	2.0	13.2	42.4
Adjusted EBITDA	**129.3**	**19.4**	**61.5**	**(25.4)**	**184.8**
Margin (% of Net Revenue)	***65.2%***	***11.3%***	***53.1%***	-	***38.0%***
Net Financial Result					(117.5)
Income Taxes and Social Contribution					(15.7)
Net Income					**195.4**
Margin (% of Net Revenue)					***40.2%***

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Recurring Income Results

Income Statement(R$' million)	Shopping Malls 4Q18	Shopping Malls 4Q17	Shopping Malls Var.	Retail 4Q18	Retail 4Q17	Retail Var.	TOTAL 4Q18	TOTAL 4Q17	TOTAL Var.
Gross Revenue	**57.5**	**49.8**	**15.5%**	**10.5**	**4.1**	**156.2%**	**68.0**	**53.9**	**26.2%**
Taxes on Revenue	(6.8)	(6.4)	5.8%	(3.0)	(1.1)	173.8%	(9.8)	(7.5)	30.5%
Net Revenue	**50.8**	**43.4**	**17.0%**	**7.5**	**3.0**	**149.8%**	**58.3**	**46.4**	**25.5%**
COGS	(11.4)	(8.5)	34.1%	(1.7)	(1.7)	-0.1%	(13.1)	(10.2)	28.4%
Gross Profit	**39.4**	**34.9**	**12.8%**	**5.8**	**1.3**	**345.7%**	**45.2**	**36.2**	**24.7%**
Margin (% of Net Revenue)	**77.5%**	**80.6%**	**-3.0 p.p.**	**77.3%**	**43.3%**	**34.0 p.p.**	**77.5%**	**78.0%**	**-0.5 p.p.**
Operating Expenses	(10.1)	(6.0)	68.3%	(4.8)	(2.2)	117.6%	(14.9)	(8.2)	81.5%
Commercial Expenses	(1.0)	(0.5)	97.6%	(0.6)	(0.3)	95.5%	(1.6)	(0.8)	96.8%
Administrative Expenses	(6.3)	(6.6)	-4.8%	(3.9)	(1.7)	132.3%	(10.2)	(8.3)	23.3%
Other Operating Expenses	(2.8)	1.1	-357.0%	(0.3)	(0.2)	26.3%	(3.1)	0.9	-442.1%
Fair Value of Investment Properties	174.5	56.4	209.4%	-	-	-	174.5	56.4	209.4%
Operating Income	**203.7**	**85.3**	**138.9%**	**1.0**	**(0.9)**	**-211.8%**	**204.7**	**84.4**	**142.6%**
Depreciation and Amortization	2.9	0.7	316.8%	0.1	0.2	-52.7%	3.0	0.9	244.6%
EBITDA	**206.7**	**86.0**	**140.3%**	**1.1**	**(0.7)**	**-248.9%**	**207.7**	**85.3**	**143.6%**
Provisions	-	(0.3)	-	-	-	-	-	(0.3)	-
Other	5.2	-	-	-	-	-	5.2	-	-
Fair Value of Investment Properties	(174.5)	(56.4)	209.4%	-	-	-	(174.5)	(56.4)	209.4%
Adjusted EBITDA	**37.4**	**29.3**	**27.6%**	**1.1**	**(0.7)**	**-248.9%**	**38.5**	**28.6**	**34.7%**
Adjusted EBITDA Margin (% Net Revenue)	**73.7%**	**67.5%**	**6.2 p.p.**	**14.5%**	**-24.3%**	**38.8 p.p.**	**66.1%**	**61.6%**	**4.5 p.p.**

	4Q18	4Q17	Var.
Adjusted NOI	**46.5**	**34.7**	**33.9%**
Adjusted NOI Margin (% Gross Revenue)	**80.8%**	**69.7%**	**11.1 p.p.**

Income Statement(R$' million)	Shopping Malls 2018	Shopping Malls 2017	Shopping Malls Var.	Retail 2018	Retail 2017	Retail Var.	TOTAL 2018	TOTAL 2017	TOTAL Var.
Gross Revenue	**206.5**	**180.7**	**14.3%**	**23.0**	**12.5**	**83.8%**	**229.5**	**193.2**	**18.8%**
Taxes on Revenue	(24.5)	(22.8)	7.6%	(6.5)	(3.5)	87.9%	(31.0)	(26.3)	18.2%
Net Revenue	**182.0**	**158.0**	**15.2%**	**16.5**	**9.0**	**83.3%**	**198.4**	**167.0**	**18.9%**
COGS	(43.7)	(27.0)	62.2%	(8.1)	(5.7)	42.4%	(51.9)	(32.7)	58.8%
Gross Profit	**138.2**	**131.0**	**5.5%**	**8.4**	**3.4**	**146.3%**	**146.6**	**134.4**	**9.1%**
Margin (% of Net Revenue)	**76.0%**	**42.7%**	**33.3 p.p.**	**50.8%**	**37.8%**	**13.0 p.p.**	**73.9%**	**80.5%**	**-6.6 p.p.**
Operating Expenses	(35.1)	(25.5)	37.7%	(15.0)	(10.7)	40.5%	(50.1)	(36.1)	38.9%
Commercial Expenses	(2.4)	(3.1)	-22.9%	(1.1)	(1.2)	-5.5%	(3.5)	(4.3)	-18.1%
Administrative Expenses	(21.8)	(20.2)	7.6%	(12.5)	(8.5)	47.0%	(34.3)	(28.7)	19.3%
Other Operating Expenses	(10.9)	(2.1)	412.5%	(1.4)	(0.9)	55.8%	(12.3)	(3.0)	306.4%
Fair Value of Investment Properties	206.2	156.0	32.2%	-	-	0.0%	206.2	156.0	32.2%
Operating Income	**309.4**	**261.5**	**18.3%**	**(6.7)**	**(7.3)**	**-8.8%**	**302.7**	**254.3**	**19.0%**
Depreciation and Amortization	8.0	2.3	246.1%	0.3	0.2	29.8%	8.2	2.5	228.8%
EBITDA	**317.3**	**263.8**	**20.3%**	**(6.4)**	**(7.1)**	**-9.9%**	**310.9**	**256.8**	**21.1%**
Provisions	16.2	6.0	171.4%	-	-	-	16.2	6.0	171.4%
Other	8.3	-	-	-	-	-	8.3	-	-
Fair Value of Investment Properties	(206.2)	(156.0)	32.2%	-	-	-	(206.2)	(156.0)	32.2%
Adjusted EBITDA	**135.7**	**113.8**	**19.2%**	**(6.4)**	**(7.1)**	**-9.9%**	**129.3**	**106.7**	**21.2%**
Adjusted EBITDA Margin (% Net Revenue)	**74.6%**	**72.1%**	**2.5 p.p.**	**-38.8%**	**-78.9%**	**40.1 p.p.**	**65.2%**	**63.9%**	**1.2 p.p.**

	2018	2017	Var.
Adjusted NOI	**152.3**	**134.3**	**13.4%**
Adjusted NOI Margin (% Gross Revenue)	**73.7%**	**74.3%**	**-0.6 p.p.**

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Management Comments [1]

Strategy

JHSF Management is focused on developing and managing real estate assets geared towards business with recurring revenues and on serving high-income individuals or mixed-use projects.

The Company maintains assets in different maturation stages and with value creation potential. The actions directed by the Company's growth are in their preliminary phase and are benefited by the reduction of the interest rate in Brazil. They will be implemented when market conditions are more stable and capital structure is appropriate for this movement.

The decision-making process of JHSF Management is based on the balance between: (i) the strengthening of Operating Income; (ii) the streamlining of capital allocation; and (iii) initiatives to reduce the cost of equity and third-part capital. The combination of these measures contributes to the value creation we intend to deliver to our shareholders and other stakeholders.

The Company's Management has invested, and will continue investing, in integrity internal mechanisms and procedures as well as in audit, ombudsman and in the effective application of ethics and conduct codes.

Transaction with Real Estate Fund XP Malls ("Transaction")

On October 19th, the sale of minority stocks in the Company's assets to XP MALLS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST - II ("Fund") was completed, with 16.99% of the property of Shopping Cidade Jardim, 32% of the property Catarina Fashion Outlet, 49.0% of the Company that owns a stake of the Shopping Bela Vista, 49.99% of the company that owns a stake in Ponta Negra Shopping Mall, and 30% of "Shops" project, to be launched.

As a result of the Transaction, approximately R$650 million, the numbers presented in the Company's Consolidated Financial Statements reflect the following effects: (i) a reduction of approximately R$ 300 million in debts paid with the proceeds from the Transaction; (ii) Increase in the Cash Equivalents position, in the approximate amount of R$ 131.6 million, resulting from the investment made in the Fund; (iii) Increase of Accounts Receivable position in the amount of R$ 128.9 million (amounts that the Company expects to receive from the Fund), and (iv) reduction of the assets stakes, which during 4Q18, reflected in the Company's results for 71 days.

[The remainder of this page was intentionally left blank]

[1] Disclaimer: Management makes statements concerning future events that are subject to risks and uncertainties. These statements are based on the beliefs and assumptions of its Management, and on information currently available to the Company. Statements include information regarding JHSF's intentions, estimates or current expectations or those of its Board of Directors or Executive Officers. Statements also include information concerning the Company's possible or presumed future operating results, as well as statements preceded by, followed by, or including the words ''believes,'' ''may,'' "will", ''continues,'' ''expects,'' ''envisages,'' ''intends,'' ''plans,'' ''estimates'' or similar expressions. These statements are not guarantees of performance. They involve risks, uncertainties and assumptions because they relate to future events and therefore depend on circumstances that may or may not occur. JHSF's future results and the creation of shareholder value may differ materially from those expressed in or suggested by these statements. Many of the factors that will determine these results and values are beyond the Company's ability to control or predict.

Our Business

Recurring Income

We have been developers and operators of shopping centers since 1999 and have focused our projects on niches. This results-generating unit comprises (i) the Shoppings business unit: which consolidates the operations and services (administration, parking and energy supply and telecommunications) for malls and Cidade Jardim Fashion (e-commerce); and (ii) Retail: operation of international luxury brands.

The growth in Recurrent Income is based on (i) increase in the commercialization rate of GLA (not CAPEX), mainly in Manaus and Salvador, (ii) expansion of GLA in consolidated projects, CFO and SCJ to be developed in areas that is already part of the Company's land bank, with reduced incremental CAPEX and low risk of execution because they are already anchored in mature enterprises, and (iii) launching of a new shopping center model, Cidade Jardim Shops, in the Jardins district of São Paulo, with about 5,000m² of GLA.

Hotels and Restaurants

Hotel and Restaurant operations under the Fasano brand, includes 7 hotels in operation (São Paulo, Rio de Janeiro, Fazenda Boa Vista, Punta del Este, Angra dos Reis, Belo Horizonte and Salvador), as well as 19 restaurants in 8 cities (São Paulo, Porto Feliz, Rio de Janeiro, Brasília, Angra dos Reis, Punta del Este, Belo Horizonte and Salvador).

The potential growth of this division, in short term, will derive from 2 new hotels in Brazil (Trancoso and São Paulo Itaim), where we will also develop new restaurants activities. In the medium and long term, we intend to internationalize the operations, having the United States and Europe as a destination for our additional operations.

Real Estate Development

Currently, this business is focused on asset monetization: (i) inventory, through the sale of existing units and (ii) receivables portfolio. The Company studies projects in its land bank for possible launches, since macroeconomic aspects relevant to the success of these projects have shown good progression in recent months (new law for cancellations and demand indicators).

Our plans also include the residential income business (rent), which we wish to develop through the existing land bank, essentially land adjacent to Cidade Jardim Shopping Mall, as residential rental projects for high income clients, with a private estimated total area of 100,000 m² . The launch of projects in these lands will be phased and conditioned: (i) the feasibility of specific funding, preferably equity of investors in the projects, and (ii) macroeconomic scenario. We are studying to extend the concept of recurring real estate for part of our inventories.

Executive Airport

Refers to the São Paulo Catarina Executive Airport ("**SPAEC**"), under construction, and to the Logistics Park adjacent to the airport. The Company has an area of approximately 6.9 million square meters, located about 35 minutes from the city of São Paulo, at kilometer 60th of the Presidente Castelo Branco Highway.

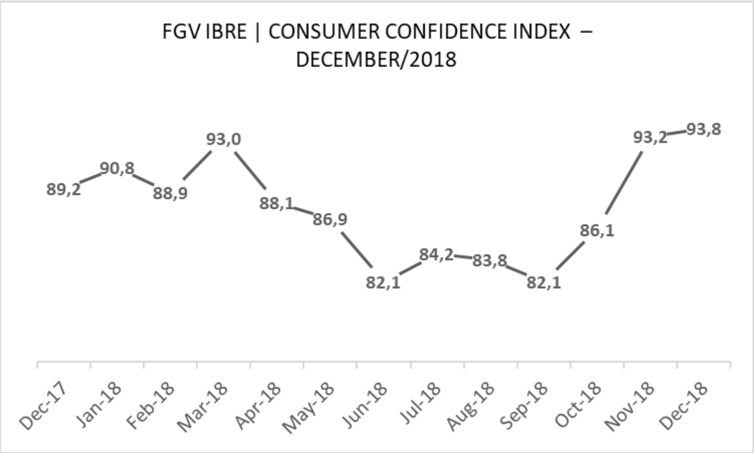
The SPAEC, to be inaugurated in 2019, will have a runway of 2,480 meters and, in its initial phase, with 6,000 m² of hangar and 18,000 m² of courtyard, to attend business aviation, including intercontinental executive jets.

The business model that we are going to adopt is similar to solutions in cities such as New York, London and Paris, which, after developing airports dedicated exclusively to business aviation, circumvented the capacity bottleneck of commercial airports, the same difficulty found in the two major airports of the metropolitan region of São Paulo.

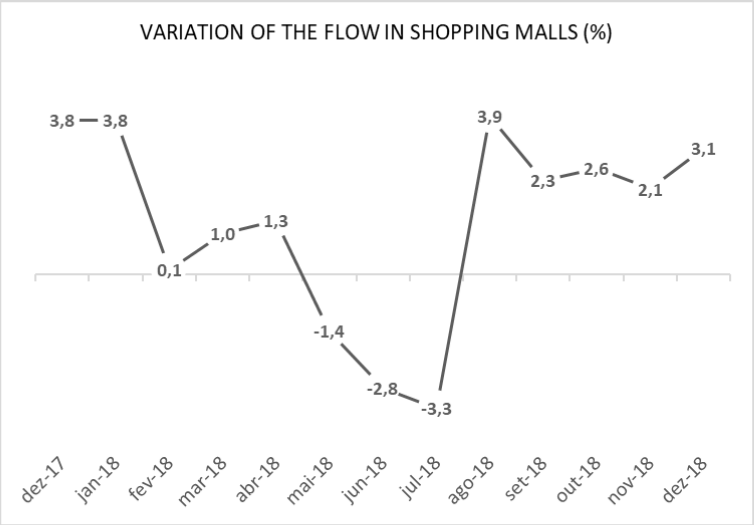
In addition, the Company develops technical projects and commercial prospecting activities to explore approximately 2.0 million square meters in adjacent area, and the same road access, to SPAEC to meet the growing demand for logistics spaces in areas near the metropolitan region of São Paulo Paulo. This activity should result in about 1 million square meters of warehouse that we intend to develop within the Built-To-Suit concept.

[The remainder of this page was intentionally left blank]

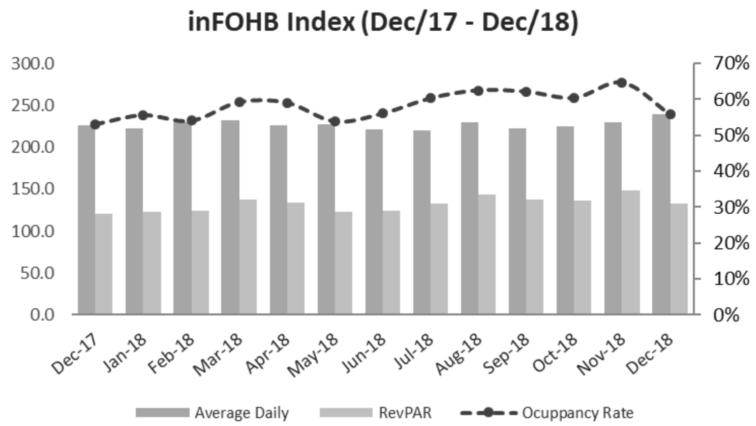
Company's Operational Environment in 4Q18



In December, the Consumer Confidence Index reached 93.8 points, main due to the national economic scenario[2].



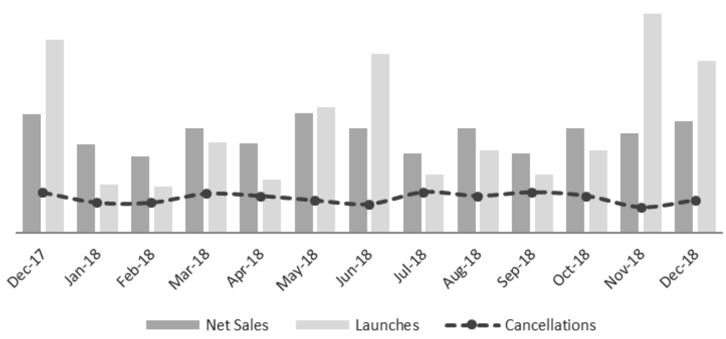
In December 2018, the index measuring the number of visits to shopping malls kept the positive trend for the fifth month in a row and rose 3.1%[3].



At the end of December, the Brazilian Hotel sector registered growth in all operating indicators: Occupancy Rate +9.7%, Average Daily +5.9% and REVPAR +16.2%.[4]

[2] Source: "*Sondagem de Expectativas do Consumidor – Índice de Confiança do Consumidor*" | December 2018.
[3] Source: Ibope Inteligência
[4] Source: inFOHB| December 2018.

Abrainc | Fipe Index (Aug/17-Aug/18)



In the Real Estate sector, in December, net sales totaled 7,958 units. The number of cancellations was 2,323, and the launches totaled 12,211 units.[5]

Capital Market

Other Information	4Q18	4Q17	Var %
Shares Outstanding EOP (million)	526	526	0%
Closing Price (R$)	1.92	1.75	10%
Market value (R$ million)	1,011	921	10%
Average volume per day (R$ thousand)	2,235	1,238	81%
Average number of trades daily	980	573	71%

Management

Board of Directors

José Auriemo Neto – Chairman
Luiz Gonzaga de Mello Belluzo – Independent Member
Osvaldo Roberto Nieto – Independent Member
Richard Barczinksi – Independent Member
Ariovaldo dos Santos – Independent Member
Eduardo Silveira Camara – Member
Thiago Alonso de Oliveira – Member

Statutory Management

Thiago Alonso de Oliveira – Chief Executive Officer, Chief Financial Officer and Investor Relations Officer
Wilmar Silva Rodriguez – Executive Vice President
João Alves Meira Neto – Chief Legal Officer

Statutory Audit Committee

Ademir José Scarpin – Sitting Member
Osvaldo Roberto Nieto – Sitting Member
Ariovaldo dos Santos – Sitting Member

The Financial Reports were analyzed and approved for disclosure by the Board of Directors at the meeting held on February 21th, 2019, having been previously examined by a meeting of the Statutory Audit Committee on February 18th, 2019.

[5] Source: ABRAINC/FIPE Indicators | December 2018.

The comments on the Company's consolidated performance are available on the Company's headquarter and on the investor relations website ri.jhsf.com.br.

Audit

According to CVM Instruction 381/03, we hereby declare that the payments made by JHSF and its subsidiaries to Ernst & Young Auditores Independentes, in contracts initiated after the definition of the Company's independent auditor hiring, refer exclusively to the auditing process of the Financial Reports.

Arbitration

The Company is bound to arbitration by the Market Arbitration Chamber, pursuant to the Arbitration Clause in its Bylaws.

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Comments on the 2018 Consolidated Financial Statements

Gross and Net Revenue

Revenue (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Gross Revenue	**153.8**	**95.4**	61.1%	**540.2**	**401.3**	34.6%
Recurring Income	68.0	53.9	26.2%	229.5	193.2	18.8%
Hotels and Restaurants	52.2	50.9	2.5%	190.3	188.7	0.8%
RE Development	33.6	(9.4)	457.1%	120.4	19.4	522.1%
Net Revenue	**136.9**	**84.0**	63.0%	**485.7**	**355.9**	36.5%
Recurring Income	58.3	46.4	25.5%	198.4	167.0	18.9%
Hotels and Restaurants	46.4	47.3	-1.9%	171.3	171.0	0.2%
RE Development	32.3	(9.7)	433.0%	115.9	17.9	548.4%

In **Recurring Income**[6], there was a 26.2% increase in the quarterly comparison and 18.8% in the annual comparison, due to the improvement in the occupancy rate, higher sales volumes of utilities, and revenues linearization from new contracts. The annual growth of shopping malls is due to actions aimed at improving rents, which can be verified by the SSR (+ 7.2%) and SAR (+ 7.2%) indicators, as well as by the strong growth of store sales (+ 9.2%), which improves the variable rent, and also the average portfolio occupancy rate (95.8%). In addition, there was an increase in Retail segment and operation of new brands.

In **Hotel and Restaurant**, the Gross Revenue was practically stable in the annual comparison and had a 2.5% increase in 4Q18, impacted mainly by the growth in the Restaurants segment, either by the increase in the number of couverts or by the average couvert.

In **Real Estate Development**, there was a strong recovery in sales of Fazenda Boa Vista, driven by the improvement in the macroeconomic scenario and by the resumption of launching houses that will be delivered by the Company (Sports Houses Project).

As a result of these factors, the Company's Consolidated Gross Revenue grew 61.1% (versus 4Q17) and 34.6% compared to 2017.

Cost of Goods and Services Sold (COGS)

Cost of Goods Sold - COGS (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Consolidated COGS	**(66.3)**	**(53.3)**	24.3%	**(241.9)**	**(208.6)**	16.0%
Recurring Income	(13.1)	(10.2)	28.4%	(51.9)	(32.7)	58.8%
Hotels and Restaurants	(34.9)	(38.2)	-8.7%	(138.1)	(144.9)	-4.7%
RE Development	(18.3)	(4.9)	273.2%	(51.9)	(31.1)	67.1%

In **Recurring Income**, an increase of COGS was recorded, attributed to the higher expenses with the purchase of electricity to supply contracts and purchase price higher than 2017, in addition to costs with Cidade Jardim Fashion and SPA, two products launched in 2018.

In Hotel and Restaurant, costs decreased by 8.7% and 4.7% in the quarterly and accumulated comparison, respectively. The focus on cost control, waste reduction, and downsizing contributed to this improvement.

At the **Real Estate Development**, the increase in costs is related to the higher sales volume, which is still significantly lower than the increase in Revenue and, to a lesser extent, due to expenditures on Sports Houses construction, which did not exist in 2017.

The Company's Consolidated Cost of Goods and Services in 4Q18 increased 24.3% when compared to 4Q17, and 16.0% in the accumulated comparison, both lower than the growth in Net Revenue.

[6] The Recurring Income business comprises: (i) JHSF Malls (formerly Shopping Malls and Other Services); and (ii) Retail.

Gross Profit

Gross Profit (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Consolidated Gross Profit	**70.7**	**30.7**	**130.2%**	**243.8**	**147.2**	**65.6%**
Margin (% of Net Revenue)	***51.6%***	***36.5%***		***50.2%***	***41.4%***	
Recurring Income	45.2	36.2	24.7%	146.6	134.3	9.2%
Margin (% of Net Revenue)	*77.5%*	*78.0%*		*73.9%*	*80.4%*	
Hotels and Restaurants	11.5	9.1	26.4%	33.2	26.2	27.1%
Margin (% of Net Revenue)	*24.8%*	*19.2%*		*19.4%*	*15.3%*	
RE Development	14.0	(14.6)	195.9%	64.0	(13.2)	584.2%
Margin (% of Net Revenue)	*43.4%*	*150.5%*		*55.2%*	*-73.9%*	

Operating Expenses

Operating Expenses (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Consolidated Operating Expenses	**(44.8)**	**(22.7)**	**97.2%**	**(121.4)**	**(113.2)**	**7.3%**
Recurring Income	**(14.9)**	**(8.2)**	**81.5%**	**(50.1)**	**(36.1)**	**38.9%**
Commercial	*(1.6)*	*(0.8)*	*96.8%*	*(3.5)*	*(4.3)*	*-18.1%*
Administrative	*(10.2)*	*(8.3)*	*23.3%*	*(34.3)*	*(28.7)*	*19.3%*
Other	*(3.1)*	*0.9*	*-442.1%*	*(12.3)*	*(3.0)*	*306.4%*
Hotels and Restaurants	**(5.1)**	**(4.2)**	**21.3%**	**(22.9)**	**(18.3)**	**25.1%**
Commercial	-	-	-	-	-	-
Administrative	*(4.5)*	*(4.2)*	*6.2%*	*(23.2)*	*(17.3)*	*34.3%*
Other	*(0.6)*	-	-	*0.4*	*(1.0)*	*-136.0%*
Real Estate Development	**(2.8)**	**(36.5)**	**-92.3%**	**(5.0)**	**(41.4)**	**-88.0%**
Commercial	*(2.7)*	*(1.8)*	*48.5%*	*(9.4)*	*(6.2)*	*50.6%*
Administrative	*(1.8)*	*(22.3)*	*-91.7%*	*(6.3)*	*(30.3)*	*-79.3%*
Other	*1.7*	*(12.4)*	*-113.7%*	*10.7*	*(4.9)*	*-318.9%*
Holding	**(22.0)**	**26.2**	**-183.9%**	**(43.5)**	**(17.4)**	**149.6%**
Commercial	*(0.3)*	*(0.2)*	*38.3%*	*(0.3)*	*(0.2)*	*109.6%*
Administrative	*(31.6)*	*(1.7)*	*1761.3%*	*(50.8)*	*(26.4)*	*92.3%*
Other	*9.9*	*28.1*	*-64.6%*	*7.7*	*9.2*	*-16.0%*

In **Recurring Income** business, the increase in Administrative Expenses results from the expansion of the department of Mix, which works on the development of Cidade Jardim Shops and the expansion of Catarina Fashion Outlet, as well as the start-up of Cidade Jardim Fashion and, related to the celebration of 10 years of Shopping Cidade Jardim. In Other Expenses, the growth stems from the transfer of results of the SBV and SPN that the Company started to do to XP Malls.

In **Hotel and Restaurant** business, the increase in Administrative Expenses was a non-recurring event caused by expenses incurred in layoffs resulting from the expense adjustment plan that this unit crossed in 2018.

In **Real Estate Development**, the growth in Commercial Expenses is due to the higher sales volume (commissions) and marketing (launch of Sport House), offset by reductions in Administrative Expenses and Other Expenses (reversal of PCLD due to better performance of our clients loan portfolio).

In **Holding**, the increase in expenses was mainly due to expenses incurred on the JHSF Malls IPO (interrupted in June 2018) and the Transaction with XP Malls (completed in October 2018), both non-recurring expenses.

Investment Properties and Fair Value

Appreciation of Investment Properties (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Appreciation of Investment Properties	**174.5**	**56.4**	209.4%	**206.2**	**156.0**	32.2%

Fair Value of Investment Properties (R$' million)	Dec-18	Dec-17	Var %
Fair Value of Investment Properties	**2,588.1**	**2,676.8**	**-3.3%**

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Adjusted EBITDA and EBITDA Reconciliation

The Ebitda adjusted to non-recurring expenses and revenues for the Company's business, had growth, including margin, as shown below:

Adjusted EBITDA (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Adjusted EBITDA	**49.5**	**12.7**	**290.2%**	**184.8**	**72.4**	**155.4%**
Margin (% of Net Revenue)	***36.2%***	***15.1%***		***38.0%***	***20.3%***	
Recurring Income	38.5	28.6	34.7%	129.3	106.7	21.2%
Margin (% of Net Revenue)	*66.1%*	*61.6%*		*65.2%*	*63.9%*	
Hotels and Restaurants	9.3	7.7	20.9%	19.4	13.5	43.8%
Margin (% of Net Revenue)	*20.2%*	*16.4%*		*11.3%*	*7.9%*	
RE Development	11.5	(11.8)	-196.9%	61.5	(21.5)	385.6%
Margin (% of Net Revenue)	*35.5%*	*122.1%*		*53.1%*	*-120.5%*	
Holding	(9.8)	(11.8)	-17.5%	(25.4)	(26.3)	-3.4%

Depreciation and Amortization (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Consolidated Depreciation and Amorization	**6.0**	**3.9**	51.8%	**20.0**	**13.9**	44.1%
Recurring Income	3.0	0.9	244.6%	8.2	2.5	228.8%
Hotels and Restaurants	1.4	1.0	38.6%	6.3	4.1	54.8%
RE Development	0.3	0.6	-50.3%	0.5	2.7	-80.0%
Holding	1.3	1.5	-13.9%	4.9	4.6	6.4%

Non-recurring expenses adjusted to Ebitda include: Transaction and corporate restructuring expenses, stock options and tax credits in the Recurring Income segment and provisions ("non-cash" effect).

EBITDA and Adjusted EBITDA Reconciliation (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Net Income	80.1	15.9	404.8%	195.4	(27.2)	818.6%
Income Taxes and Social Contribution	89.9	24.0	274.2%	15.7	67.6	-76.8%
Financial Result	30.3	24.5	23.9%	117.5	149.6	-21.5%
Depreciation and Amortization	6.0	3.9	51.8%	20.0	13.9	44.1%
Fair Value of Investment Properties	(174.5)	(56.4)	209.4%	(206.2)	(156.0)	32.2%
EBITDA	**31.9**	**11.9**	**167.1%**	**142.4**	**47.9**	**197.1%**
Non-recurring expenses	**17.7**	**0.7**		**42.4**	**24.4**	
Provisions - Shoppings	5.2			24.6		
Provisions - H&R	1.5			2.7		
Provisions - Holding	-			2.0		
Non-recurring expenses - Holding	11.0			13.2		
Adjusted EBITDA	**49.5**	**12.7**	**290.2%**	**184.8**	**72.4**	**155.4%**
Margin (% of Net Revenue)	**36.2%**	**15.1%**	**21.1 p.p.**	**38.0%**	**20.3%**	**17.7 p.p.**

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Net Financial Result

Consolidated Financial Result (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Consolidated Financial Result	**(30.3)**	**(24.5)**	**23.9%**	**(117.5)**	**(149.6)**	**-21.5%**
Financial Revenues	29.2	1.6	1724.1%	63.5	4.2	1429.6%
Financial Expenses	(59.5)	(26.1)	128.1%	(181.0)	(153.8)	17.7%

The 4Q18 Financial Revenue included the valuation of the quotas of the XP Malls fund, as well as the receipt of income related to these quotas (approximate R$ 25.2 million). In 2018, the Financial Revenue increased than the previous year because of the better return from cash.

Financial Expenses in 4Q18 included (i) commissions paid on the sale of assets, as well as amortization of deferred expenses related to loans, in the amount of R$ 37.6 million. The Financial Expense with interest was of the order of R$ 18.0 million and the net currency variation was R$ 2.4 million. The rest of the financial expenses were due to the payment of credit / debit card taxes, IOF and bank charges.

The Company's Annual Consolidated Financial Result improved because of the reduction in gross indebtedness and the reduction in the Selic rate. In the quarterly comparison, it was impacted by non-recurring financial income and expenses, as described above.

Income Taxes and Net Income

The increase in Income Tax in the quarterly comparison was mainly due to deferred tax accounting due to the growth of the Fair Value of Investment Property.

The reduction of the Income Tax in the annual comparison was mainly due to the reversal of unrealized deferred tax provision on Investment Property sold to XP Malls not realized in the 3Q18 result.

Income Taxes, Social Contribution and Net Income (R$'	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Income Before Taxes and Social Contribution	**170.0**	**39.9**	**-326.1%**	**211.1**	**40.4**	**-422.2%**
Income Taxes and Social Contribution	(89.9)	(24.0)	274.2%	(15.7)	(67.6)	-76.8%
Net Income	**80.1**	**15.9**	**-404.8%**	**195.4**	**(27.2)**	**818.6%**

The Company's net income grew both quarterly and accumulated.

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Consolidated Cash and Cash Equivalents and Debt

Cash and Equivalents and Indebtedness (R$' million)	Dec-18	Dec-17	Var. R$ million	Var. %
Gross Debt	**1,192.7**	**1,338.3**	**(145.6)**	**-10.9%**
Cash, Equivalents and Interest earnings bank deposits	235.6	32.9	202.7	616.1%
Accounts receivable ("on balance")	388.3	225.2	163.1	72.4%
Net Debt	**568.8**	**1,080.2**	**(511.4)**	**-47.3%**
Average Total Debt Maturity (in years)	3.9	4.6	(0.7)	-14.9%
Average Total Debt Maturity (%)	9.6%	10.1%	-0.5 p.p.	-5.2%
Adjusted EBITDA	184.8	72.4	112.4	155.4%
Net Debt / Adjusted EBITDA	**3.1**	**14.9**	**(18.0)**	**-120.6%**

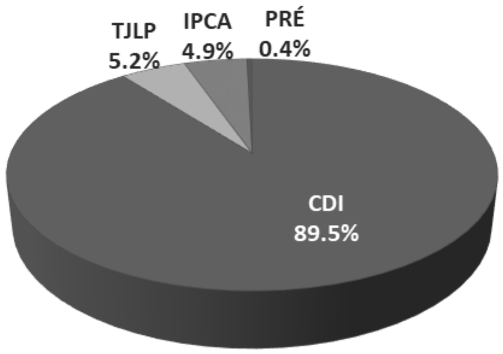
Consolidated Debt: The Company's indebtedness has a long-term profile, with 88% maturing over 12 months. We closed 2018 with an annualized average nominal cost of 9.6% (10.1% in 2017).

Much of the increase in Cash, Cash Equivalents and Accounts Receivable balances arises from the Transaction with XP Malls, when the Company invested in quotas of the Fund (balance of R$ 131.6 million in December 2018) , and had a balance of Accounts Reit Receivable related to Transaction (R$ 128.9 million in December 2018). The Accounts Receivable Balance of the clients financy portfolio grew by around 10%, due to the growth in sales of this division during the year.

We highlight that in function of the (i) improvement in the Company's recurring operating results, as measured by Adjusted EBITDA, and (ii) reduction in Net Debt (due to the implementation of the Transaction), led to a reduction in the ratio of Net Debt / Adjusted EBITDA to 3.1 times.

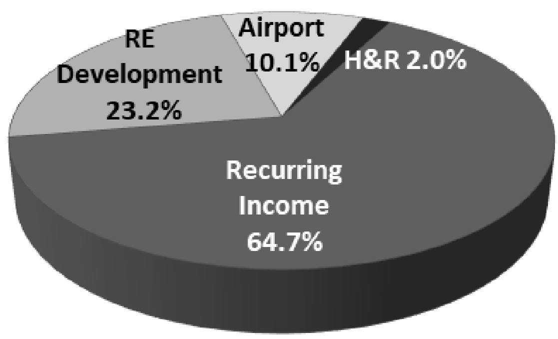
Consolidated Debt Indices

(December 2018)

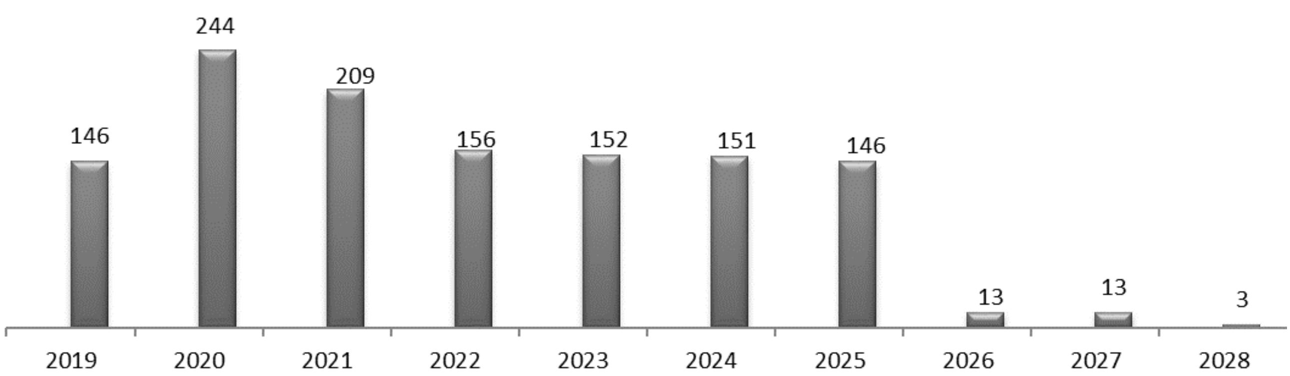


Consolidated Debt Profile

(Managerial allocation)

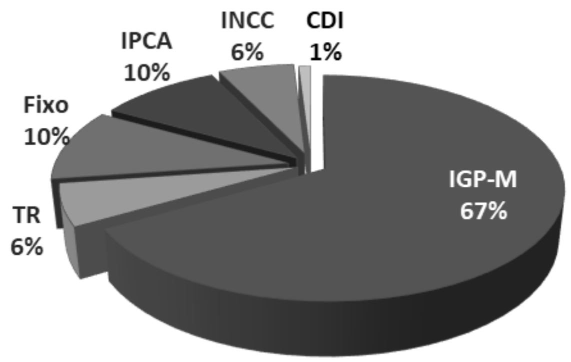


Consolidated Gross Debt Amortization Schedule *(R$ million)*



Consolidated Accounts Receivable Indices

(base December 2018)



Receivables from Real Estate Development generated approximately R$2.6 million in financial revenue during 4Q18. The Company uses the portfolio performed of real estate receivables as collateral for certain financing contract, essentially those managed by the Real estate units.

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Cidade Jardim Shopping

RECURRING INCOME

SHOPPING MALLS: OPERATING INDICATORS

Portfolio	Location	Opening	% JHSF	Total GLA (sq.m)	JHSF GLA (sq.m)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	May-08	50.01%	37,575	18,805
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	Jul-12	26.01%	51,217	13,303
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	Aug-13	40.01%	38,698	14,110
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	Oct-14	68.00%	29,801	20,079
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	2019	70.00%	5,000	7,143

* The Company has a shareholders' agreement with the XP Malls fund, and controls the Malls.

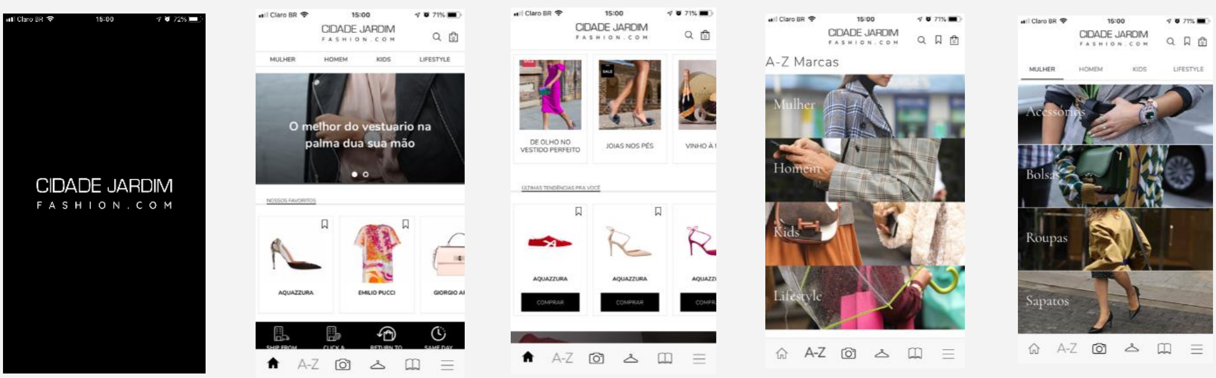
Cidade Jardim Online (www.cjfashion.com)

Highlights: ***Sale***

- Successful Sale in January, 2019: Aquazzura, Emilio Pucci and René Caovilla

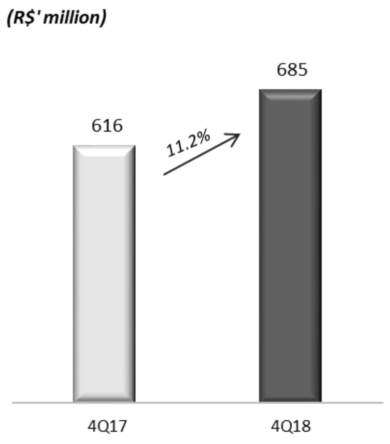
News: Launch of the App

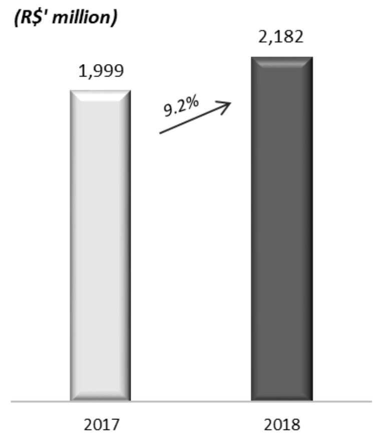
- *Smartphones* ans *tablets*, IOS and Android;
- Exclusive fashion content;
- Convenience of buying for home delivery or click and collect from the store;
- QR Code reader for purchase of products direct from the Cidade Jardim magazine.



RETAIL STORES SALES

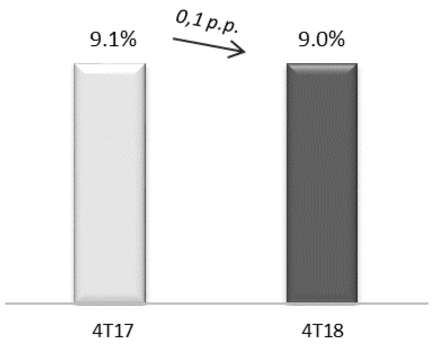
Growth of 11.2% in the comparison between the quarters and 9.2% in the accumulated period.

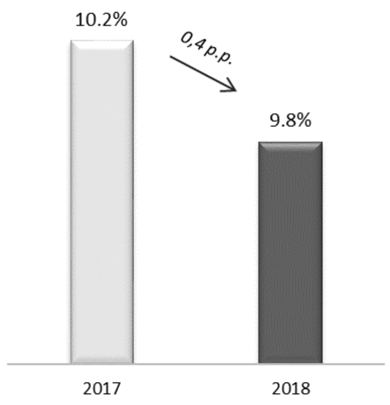




OCCUPANCY COST

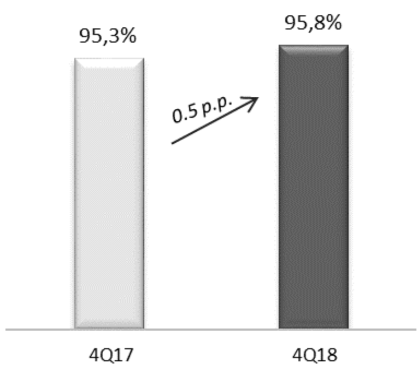
Consolidated occupancy cost reached 9.8% in the end of 2018, or 0.4 pp lower than in 2017.

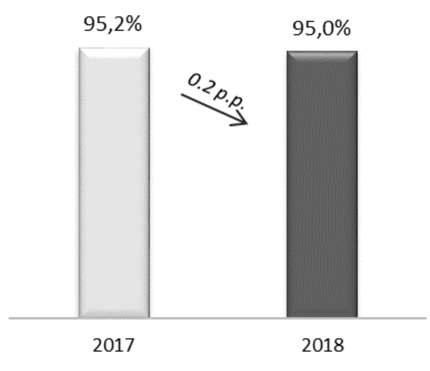




OCCUPANCY RATE

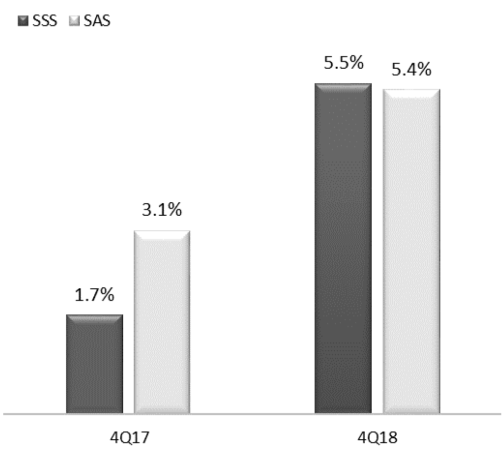
The consolidated occupancy rate reached 95.0% at the end of 2018, practically stable compared to 2017.

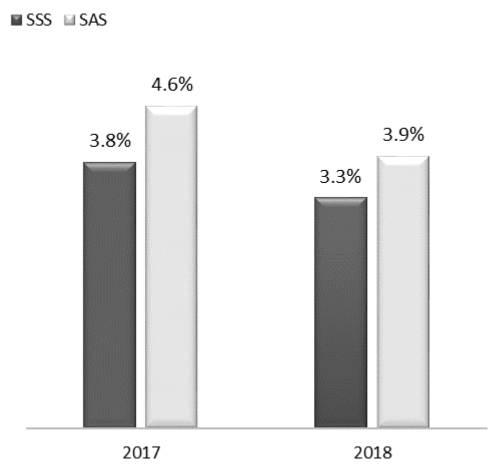


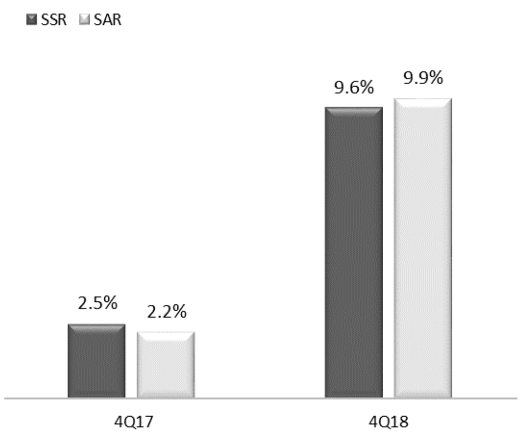


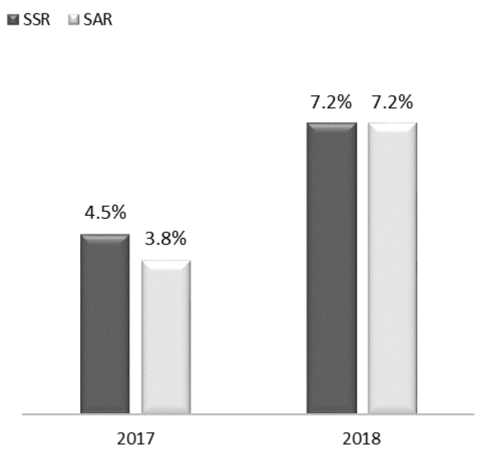
SSS, SAS, SSR e SAR

All operating sales and rent indicators had a positive performance compared to 4Q17 and in the accumulated comparison, highlighting the rent indicators.









FLOW OF PEOPLE

The consolidated flow of people during 2018 grew by 8.3% compared to the flow of people in 2017.

Fasano Salvador Hotel

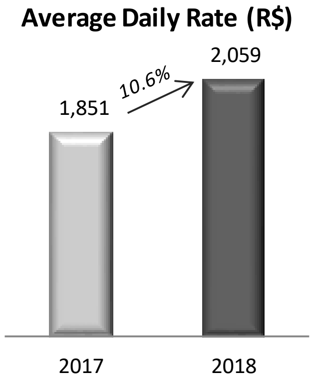
HOTELS AND RESTAURANTS

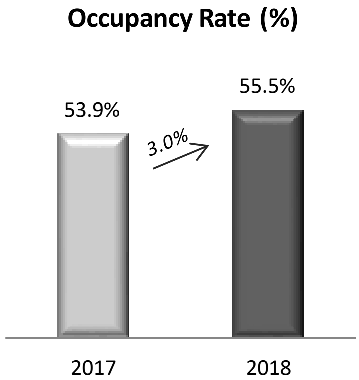
FASANO[7]

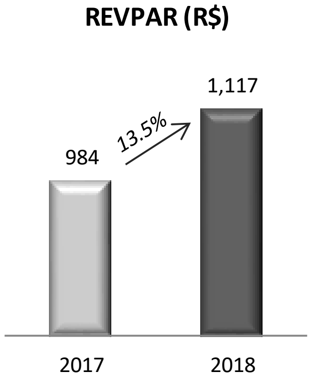
HOTELS

In the **Hotels** division, the Consolidated indicators showed an increase in the comparison between 2018 and 2017, with Average Daily rate + 10.6%; Occupancy Rate + 3.0%; and REVPAR + 13.5%.

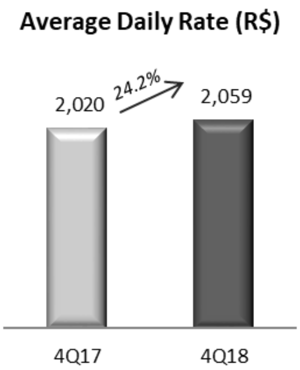
The indicators below are based on SSS, don't show the recent openings due to the natural maturation of the portfolio and soft opening system used in the first months of operation

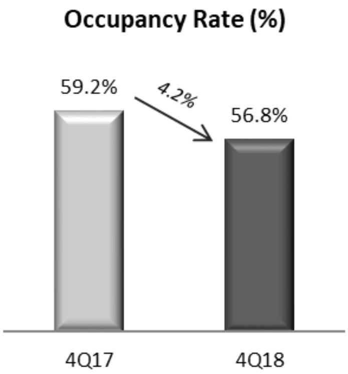


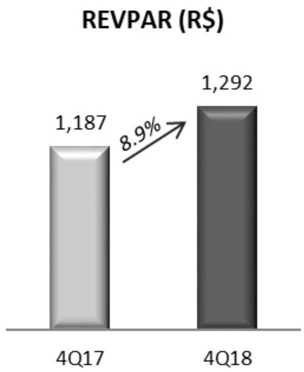




.







Next openings:

The opening of the Trancoso hotel is scheduled for the first quarter of 2020. The aforementioned operation is already generating pre-operational rates and will not demand CAPEX from the Company, since it will only be the operator of this asset.

The Hotel Fasano Itaim will be built by Even and is expected to open in late 2022. It will be located in the city of São Paulo in the Itaim neighbourhood, near Faria Lima Avenue, a region where companies and banks are concentrated.

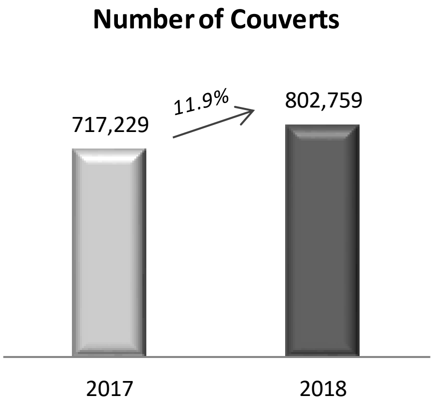
Fasano Hotels Portfolio (Next Openings)	Location	Total Rooms	Opening
Hotel Fasano Trancoso	Trancoso - BA	40	1Q20
Hotel Fasano Itaim	São Paulo - SP	120	4Q22

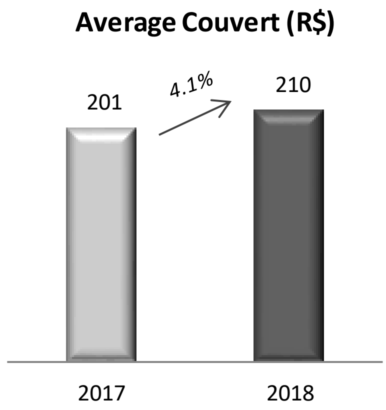
[7] JHSF owns 65% of HMI, the holding company controlling Fasano's operations.

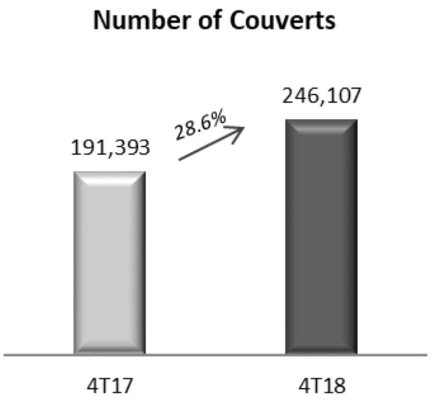
RESTAURANTS

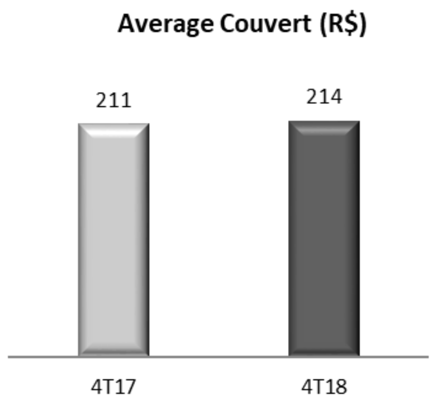
The number of couverts in the Restaurants division in 2018 increased 11.9% compared to 2017 and 28.6% in the quarterly comparison, the opening of new units boosted the growth of this indicator.

The average couvert, presented in the SSS base (same operations) grew 4.1% in 2018 and 1.5% in the comparison between the quarters.









The table below shows the Gross Revenue of all Hotel and Restaurant operations in 2018, which grew 26.4% in the quarter and 16.8% in the year.

The table below shows the total revenue (including minority stakes) and therefore differs from the gross revenue of the previous tables in this release.

Gross Revenues - Total	4Q18	4Q17	Var %
Hotels	36.3	26.4	37.3%
Restaurants	48.2	40.4	19.2%
TOTAL	**84.5**	**66.9**	**26.4%**

Gross Revenues - Total	2018	2017	Var %
Hotels	115.6	90.7	27.4%
Restaurants	159.1	144.4	10.1%
TOTAL	**274.7**	**235.2**	**16.8%**

Fazenda Boa Vista – Porto Feliz

REAL ESTATE DEVELOPMENT AND AIRPORT

REAL ESTATE DEVELOPMENT

In Real Estate Development segment, the Company followed its strategy of selling inventories, with a commercial focus on **Fazenda Boa Vist**a and **Horto Bela Vista** projects. In addition to the sale of the launch "Sports House" at Fazenda Boa Vista.

In 4Q18, the contracted sales of the Real Estate Development business were driven by sales performance at Fazenda Boa Vista.

Contracted Sales (in R$ million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Fazenda Boa Vista	26.3	20.3	29%	121.1	18.5	553%
Horto Bela Vista	1.9	0.6	229%	8.3	13.6	-39%
Outros	-	(57.6)	-	-	(1.8)	-
Total	**28.2**	**(36.7)**	177%	**129.4**	**30.4**	326%

Note: net of cancellation

By the end of 2018 the inventory of the Fazenda Boa Vista was 226 plots of lands (out of a total of 885), or approximately 1 million square meters. In Horto Bela Vista in Salvador, the inventory at the end of 2018 was only 8 units ready out of a total of about 1,500 units.

The table below shows the breakdown of **Real Estate Development's** Gross Revenue:

Gross Revenue (R$' million)	4Q18	4Q17	Var %	2018	2017	Var %
Fazenda Boa Vista	25.1	(9.3)	369.6%	102.7	4.4	2252.9%
Horto Bela Vista	1.9	0.7	173.9%	8.6	14.0	-38.8%
Other	6.6	(0.8)	922.0%	9.2	1.0	819.1%
Gross Revenue	**33.6**	**(9.4)**	**457.1%**	**120.5**	**19.4**	**521.5%**
Taxes on Revenue	(1.3)	(0.3)	322.6%	(4.5)	(1.5)	**205.1%**
Net Revenue	**32.3**	**(9.7)**	**433.0%**	**115.9**	**17.9**	**547.7%**

RECENT PROJECTS

Fazenda Boa Vista – Sports Houses:

- Location: Lake Area
- 30 units for sale: house + land
- 13 units of 576.79 sq.m. and 17 units of 532.79 sq.m.
- Sale value: approximately R$5 million
- Sport Complex:
  - Practice of triathlon
  - Cycling and running circuits will total 3.4 km

AIRPORT

Currently in the pre-operational phase, the construction works of **São Paulo Catarina Executive Airport** is under construction and will be inaugurated at the end of 2019. This phase will have 6,000 sq.m. of hangars, 18,000 sq.m. of patios, as well as 2,480 meters of runway that is already under paving.

São Paulo Catarina Executive Airport - February/2019

[The remainder of this page was intentionally left blank]

Glossary

EBITDA: Net income for the period plus income taxes, net financial expenses from financial income and depreciation, amortization and depletion. The calculation of EBITDA may be adjusted for non-recurring items, which contribute to the information on the potential gross cash in the Company's operations. Adjusted EBITDA does not have a standardized meaning and our definition may not be comparable to those used by other companies.

Gross Leasable Area (GLA): This represents the areas available for leasing in shopping malls.

GLA owned by the Company: This refers to the share JHSF owns in the malls.

Occupancy Rate: This is the area leased divided by the GLA of each shopping mall at the end of the period in question.

Occupancy Cost: It is the occupancy cost of a store as a percentage of sales. It includes rent and other expenses (condo and promotion fund expenses).

PPI: Property for Investment.

RevPar (Revenue per Available Room): RevPAR is calculated by multiplying the occupancy rate by the average daily rate in a given period.

Same Store Rent (SSR): This is the ratio of the rent charged for a given area in the current period in comparison with the same period in the prior year.

Same Store Sales (SSS): This is the ratio of the sales of given stores in the current period in comparison with the sales of the same stores in the same period of the prior year.

Same Area Rent (SAR): This is the ratio of the rent charged for a given area in the current period in comparison with the same period in the prior year.

Same Area Sales (SAS): This is the ratio of the sales of a given area in the current period in comparison with the sales of the same area in the same period of the prior year.