

# JHSF

NEGÓCIOS ÚNICOS PARA CLIENTES ESPECIAIS



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS  
**2T24**

**CONSOLIDADO**

Receita Bruta  
Consolidada  
**R\$ 436,6 mm**  
+4,0%

Resultado Bruto  
Consolidado  
**R\$ 248,8 mm**  
+13,6%

Ebitda  
Consolidado  
**R\$ 218,7 mm**  
+33,0%

Ebitda Ajustado  
Consolidado  
**R\$ 202,7 mm**  
+26,7%

Lucro Líquido  
Consolidado  
**R\$ 168,8 mm**  
+59,5%

Dividendos Pagos LTM  
**R\$ 247,5 mm**

**RENDA RECORRENTE**

Receita Bruta  
**R\$ 270,2 mm**  
+24,8%

Shoppings  
Vendas  
**+16,1%**

Hospitalidade e Gastronomia  
Diária Média    Couvert Médio  
**+11,1%**    **+10,0%**

Aeroporto  
Movimentos    Litros Abastecidos  
**+41,2%**    **+75,2%**

Locação Residencial  
(JHSF Residences) e Clubes

Ebitda Ajustado  
**+191,2%**

A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do segundo trimestre de 2024 (2T24). Todas as informações a seguir, relativas ao **2T24**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais.

As informações contidas nesse release não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam nas Demonstrações Financeiras (DFs).

Todas as informações neste release foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando arredondamentos que podem divergir imaterialmente nos cálculos. As margens apresentadas foram calculadas sobre a Receita Líquida, exceto quando indicado de outra forma. Todas as siglas aqui utilizadas constam do Glossário, apresentado na última página deste release.

Os números do 2T23 diferem dos divulgados anteriormente, pois consideram a reapresentação das Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2023. Para mais informações, recomenda-se a leitura da Nota Explicativa 2.2 das Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2024.



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

No 2T24, os resultados operacionais e financeiros dos negócios de **Renda Recorrente** permaneceram robustos e no ritmo de crescimento já observado nos últimos trimestres, contribuindo para o avanço dos resultados consolidados da Companhia.

Os principais destaques foram: (i) o crescimento das vendas consolidadas dos Shoppings que se mantiveram no patamar de dois dígitos; (ii) aumento do *Revpar* dos hotéis e *Couvert médio* dos restaurantes; (iii) evolução das atividades operacionais do Aeroporto e realização da terceira edição do Catarina Aviation Show; (iv) conclusão da captação da primeira tranche do fundo de investimento imobiliário da parceira da JHSF Capital com a eB Capital; e (v) evolução das entregas e comercialização das novas unidades de locação residencial.

Na **Incorporação**, as vendas contratadas cresceram em relação ao 1T24, com destaque para o Reserva Cidade Jardim, que teve no trimestre a conclusão de uma etapa significativa para o seu desenvolvimento: a inauguração do novo trecho da pista expressa da Marginal Pinheiros.

<sup>1</sup>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.

Na estrutura de capital, dois eventos importantes ocorreram.

Vendas de participações minoritárias de determinados Shoppings da Companhia foram anunciadas, em linha com os objetivos estratégicos de focar os investimentos em ativos de renda recorrente voltados ao público de alta renda e à reciclagem de capital. O valor total das transações é de cerca de R\$ 552 milhões (R\$ 443 milhões da transação com o XP Malls e R\$ 79 milhões da transação com os sócios do Shopping Bela Vista).

Em evento subsequente, ao final de julho, foi concluída a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) de R\$ 700 milhões, com taxas e prazos atrativos para a Companhia, o que contribuiu para o alongamento do endividamento.

<sup>1</sup>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.

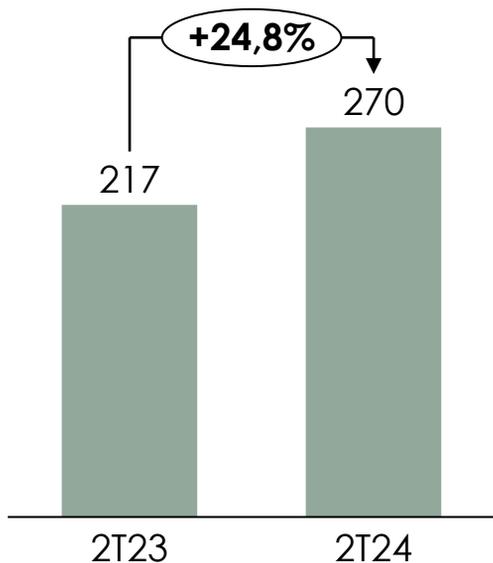
Informações Consolidadas (R\$ milhões)	2T24	2T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>436,6</b>	<b>419,8</b>	<b>4,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(40,2)	(30,5)	32,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>396,4</b>	<b>389,3</b>	<b>1,8%</b>
CPSV	(147,5)	(170,3)	-13,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>248,8</b>	<b>219,1</b>	<b>13,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>62,8%</b>	<b>56,3%</b>	<b>6,5 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(67,8)</b>	<b>(78,7)</b>	<b>-13,8%</b>
Despesas com Vendas	(10,9)	(15,3)	-28,9%
Despesas Administrativas	(79,6)	(62,9)	26,7%
Outros Resultados Operacionais	22,7	(0,5)	-4516,5%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>22,1</b>	<b>21,4</b>	<b>3,4%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>203,2</b>	<b>161,8</b>	<b>25,6%</b>
Depreciação e Amortização	15,5	2,6	486,8%
<b>EBITDA</b>	<b>218,7</b>	<b>164,5</b>	<b>33,0%</b>
PPI	(22,1)	(21,4)	3,4%
Eventos não recorrentes	4,5	8,2	-45,1%
Eventos não caixa	1,7	8,8	-80,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>202,7</b>	<b>160,0</b>	<b>26,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>51,1%</b>	<b>41,1%</b>	<b>10,0 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(39,0)	(39,4)	-0,9%
Imposto de Renda e CSLL	4,6	(16,7)	-127,6%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>168,8</b>	<b>105,8</b>	<b>59,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>42,6%</b>	<b>27,2%</b>	<b>15,4 p.p.</b>

Demonstração de Resultados	Renda Recorrente <sup>1</sup>		
	2T24	2T23	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>270,2</b>	<b>216,5</b>	<b>24,8%</b>
Impostos sobre a Receita	(22,0)	(17,6)	24,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>248,2</b>	<b>198,8</b>	<b>24,8%</b>
CPSV	(114,8)	(101,5)	13,1%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>133,4</b>	<b>97,3</b>	<b>37,1%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>53,7%</b>	<b>48,9%</b>	<b>4,8 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(25,8)</b>	<b>(44,6)</b>	<b>-42,2%</b>
Despesas com Vendas	(2,0)	(4,1)	-51,7%
Despesas Administrativas	(44,0)	(41,0)	7,5%
Outros Resultados Operacionais	20,2	0,5	4299,4%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>22,1</b>	<b>21,4</b>	<b>3,4%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>129,8</b>	<b>74,1</b>	<b>75,1%</b>
Depreciação e Amortização	11,0	9,8	11,9%
<b>EBITDA</b>	<b>140,8</b>	<b>84,0</b>	<b>67,7%</b>
PPI	(22,1)	(21,4)	3,4%
Eventos não recorrentes	4,5	7,0	-35,7%
Eventos não caixa	1,7	8,8	-80,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>124,8</b>	<b>78,3</b>	<b>59,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>50,3%</b>	<b>39,4%</b>	<b>10,9 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(56,1)	(47,9)	17,2%
Imposto de Renda e CSLL	5,1	(11,0)	-146,2%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>78,8</b>	<b>15,3</b>	<b>414,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>31,7%</b>	<b>7,7%</b>	<b>24,0 p.p.</b>

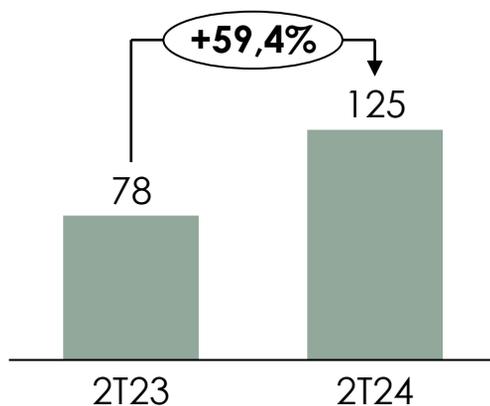
<sup>1</sup>Considera todos os negócios com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding.

A descrição das demonstrações de resultados dos segmentos que compõem os negócios de renda recorrente está disponível nas próximas páginas.

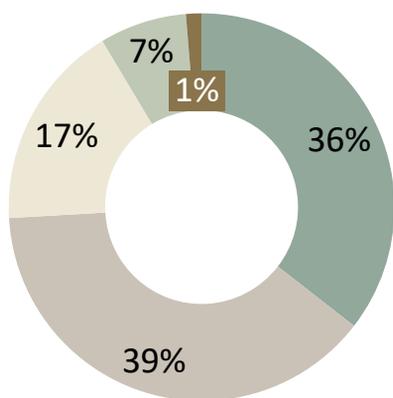
RECEITA BRUTA<sup>1</sup>  
(R\$ mm)



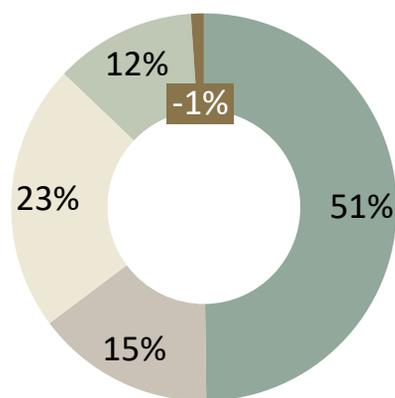
EBITDA AJUSTADO<sup>1</sup>  
(R\$ mm)



RECEITA BRUTA<sup>1</sup>  
COMPOSIÇÃO ENTRE  
NEGÓCIOS  
(%)



EBITDA AJUSTADO<sup>1</sup>  
COMPOSIÇÃO ENTRE  
NEGÓCIOS  
(%)



Shoppings

H&G

Aeroporto

Locação Residencial e Clubes

JHSF Capital

<sup>1</sup>Considera todos os negócios com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding.

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

2T24	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	JHSF Capital	Renda Recorrente	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminação	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>96,1</b>	<b>104,2</b>	<b>46,7</b>	<b>19,6</b>	<b>3,7</b>	<b>270,2</b>	<b>44,6</b>	<b>141,7</b>	<b>-</b>	<b>456,5</b>	<b>(19,9)</b>	<b>436,6</b>
Impostos sobre a Receita	(13,3)	(5,1)	(2,7)	(0,8)	(0,2)	(22,0)	(11,7)	(6,5)	-	(40,2)	-	(40,2)
<b>Receita Líquida</b>	<b>82,8</b>	<b>99,1</b>	<b>44,0</b>	<b>18,8</b>	<b>3,5</b>	<b>248,2</b>	<b>32,9</b>	<b>135,2</b>	<b>-</b>	<b>416,3</b>	<b>(19,9)</b>	<b>396,4</b>
CPSV	(21,9)	(65,9)	(23,9)	(2,3)	(0,8)	(114,8)	(16,5)	(26,4)	-	(157,8)	10,2	(147,5)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>60,9</b>	<b>33,2</b>	<b>20,1</b>	<b>16,5</b>	<b>2,8</b>	<b>133,4</b>	<b>16,4</b>	<b>108,7</b>	<b>-</b>	<b>258,5</b>	<b>(9,7)</b>	<b>248,8</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>73,5%</b>	<b>33,5%</b>	<b>45,6%</b>	<b>87,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>53,7%</b>	<b>49,8%</b>	<b>80,4%</b>	<b>-</b>	<b>62,1%</b>	<b>48,6%</b>	<b>62,8%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>3,1</b>	<b>(20,8)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(25,8)</b>	<b>(23,0)</b>	<b>(17,4)</b>	<b>(11,4)</b>	<b>(77,5)</b>	<b>9,7</b>	<b>(67,8)</b>
Despesas com Vendas	(0,2)	(1,3)	(0,2)	(0,1)	(0,2)	(2,0)	(1,6)	(6,5)	(1,2)	(11,3)	0,4	(10,9)
Despesas Administrativas	(12,8)	(19,7)	(4,7)	(2,7)	(4,1)	(44,0)	(20,1)	(14,9)	(9,8)	(88,9)	9,2	(79,6)
Outros Resultados Operacionais	16,2	0,2	3,8	0,0	0,0	20,2	(1,2)	4,0	(0,3)	22,7	-	22,7
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>17,7</b>	<b>-</b>	<b>4,2</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>22,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22,1</b>	<b>-</b>	<b>22,1</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>81,7</b>	<b>12,5</b>	<b>23,2</b>	<b>14,0</b>	<b>(1,5)</b>	<b>129,8</b>	<b>(6,6)</b>	<b>91,3</b>	<b>(11,4)</b>	<b>203,2</b>	<b>-</b>	<b>203,2</b>
Depreciação e Amortização	(0,1)	6,3	3,5	1,1	0,2	11,0	2,0	0,9	1,6	15,5	-	15,5
<b>EBITDA</b>	<b>81,7</b>	<b>18,7</b>	<b>26,7</b>	<b>15,0</b>	<b>(1,3)</b>	<b>140,8</b>	<b>(4,6)</b>	<b>92,3</b>	<b>(9,8)</b>	<b>218,7</b>	<b>-</b>	<b>218,7</b>
PPI	(17,7)	-	(4,2)	(0,3)	-	(22,1)	-	-	-	(22,1)	-	(22,1)
Eventos não recorrentes	-	1,5	3,0	-	-	4,5	-	-	-	4,5	-	4,5
Eventos não caixa	(1,1)	-	2,6	0,2	0,0	1,7	-	-	-	1,7	-	1,7
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>62,9</b>	<b>20,2</b>	<b>28,1</b>	<b>14,9</b>	<b>(1,3)</b>	<b>124,8</b>	<b>(4,6)</b>	<b>92,3</b>	<b>(9,8)</b>	<b>202,7</b>	<b>-</b>	<b>202,7</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>76,0%</b>	<b>20,4%</b>	<b>63,9%</b>	<b>79,2%</b>	<b>-37,7%</b>	<b>50,3%</b>	<b>-14,0%</b>	<b>68,3%</b>	<b>-</b>	<b>48,7%</b>	<b>-</b>	<b>51,1%</b>
Resultado Financeiro Líquido	(18,7)	(10,0)	(4,0)	(23,4)	(0,0)	(56,1)	(1,8)	6,0	9,8	(42,1)	3,1	(39,0)
Imposto de Renda e CSLL	7,1	(0,1)	(1,4)	(0,5)	-	5,1	-	(0,5)	-	4,6	-	4,6
<b>Resultado Líquido</b>	<b>70,1</b>	<b>2,3</b>	<b>17,8</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>78,8</b>	<b>(8,4)</b>	<b>96,8</b>	<b>(1,6)</b>	<b>165,6</b>	<b>3,1</b>	<b>168,8</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>84,7%</b>	<b>2,4%</b>	<b>40,4%</b>	<b>-52,8%</b>	<b>-43,2%</b>	<b>31,7%</b>	<b>-25,5%</b>	<b>71,6%</b>	<b>-</b>	<b>39,8%</b>	<b>-</b>	<b>42,6%</b>

# JHSF



SHOPPINGS

A evolução apresentada na **Receita** de Shoppings é resultado do desempenho operacional dos ativos, principalmente aqueles destinados ao público de alta renda, e das expansões inauguradas ao longo de 2023 (expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet).

O crescimento do **Custo** está associado ao crescimento das operações (adição de ABL devido as expansões). Contudo, o aumento do Custo é inferior ao aumento da Receita Líquida, o que ocasionou em ganho de margem bruta.

Em **Despesas**, houve a contabilização do resultado da venda de participação da expansão do Catarina Fashion Outlet. Com isso, as **Despesas** consolidadas foram positivas no trimestre.

As **Propriedades para Investimentos** são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em Shopping Centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 do ITR do 2T24.

A variação do valor das PPIs registrada no 2T24 refere-se, principalmente, a apreciação do **Shops Faria Lima**, projeto em desenvolvimento.

---

Para cálculo do **Ebitda Ajustado** é desconsiderada a apreciação das Propriedades para Investimentos. Além disso, no 2T24, foram ajustadas despesas de natureza não caixa (créditos PIS/Cofins e efeitos da linearização da receita).

O **Resultado Financeiro** evoluiu devido a queda de indexadores da dívida.

O **Imposto de Renda e CSLL** foi positivo devido a baixa de créditos do passivo circulante.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings		
	2T24	2T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>96,1</b>	<b>70,3</b>	<b>36,7%</b>
Impostos sobre a Receita	(13,3)	(8,4)	58,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>82,8</b>	<b>61,9</b>	<b>33,8%</b>
CPSV	(21,9)	(18,8)	16,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>60,9</b>	<b>43,1</b>	<b>41,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>73,5%</b>	<b>69,6%</b>	<b>3,9 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>3,1</b>	<b>(17,1)</b>	<b>-118,4%</b>
Despesas com Vendas	(0,2)	(0,5)	-53,1%
Despesas Administrativas	(12,8)	(15,3)	-16,1%
Outros Resultados Operacionais	16,2	(1,3)	-1330,8%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>17,7</b>	<b>20,1</b>	<b>-11,7%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>81,7</b>	<b>46,0</b>	<b>77,5%</b>
Depreciação e Amortização	(0,1)	0,4	-116,3%
<b>EBITDA</b>	<b>81,7</b>	<b>46,4</b>	<b>75,9%</b>
PPI	(17,7)	(20,1)	-11,7%
Eventos não recorrentes	-	1,0	-100,0%
Eventos não caixa	(1,1)	6,6	-116,1%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>62,9</b>	<b>34,0</b>	<b>85,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>76,0%</b>	<b>54,9%</b>	<b>21,1 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(18,7)	(33,0)	-43,4%
Imposto de Renda e CSLL	7,1	(10,0)	-170,8%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>70,1</b>	<b>3,1</b>	<b>2196,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>84,7%</b>	<b>4,9%</b>	<b>79,7 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

A estratégia desse segmento é crescer no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento ou pelo desenvolvimento de novos ativos. O NOI estabilizado em 2024 é de cerca de **R\$ 175,0 milhões**, considerando o portfólio em operação e líquido das vendas de participações minoritárias anunciadas nos últimos meses.

## VENDAS DE PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS

Como parte da estratégia de reciclagem de capital da Companhia, no início do 2T24, foram anunciadas vendas de participações minoritárias em determinados ativos.

Foi anunciada a venda para o **XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário** ("XP Malls") de (i) 7,99% da Expansão Catarina Fashion Outlet; (ii) 32,50% do Shops Faria Lima; (iii) 14,31% do Shopping Bela Vista; e (iv) 22,01% do Shopping Ponta Negra. O total da transação é de cerca de **R\$ 443,0 milhões**.

Parte da transação foi concluída no início de julho, e está pendente na presente data, apenas a conclusão dos instrumentos definitivos relativos à venda de participação do Shops Faria Lima. Para mais informações recomenda-se a leitura do [Fato Relevante de 04 de julho de 2024](#).

No 2T24, foi também anunciada a assinatura de Memorando de Entendimentos, com parte do grupo dos atuais sócios do empreendimento Shopping Bela Vista para a venda de participação de 10,70% do Shopping, com valor da transação da ordem de **R\$ 79,1 milhões**.

Após o término dessa transação (em fase de conclusão de documentos definitivos), somada a venda de participação para o XP Malls comentada anteriormente, a Companhia reduz para 1% a sua participação no Shopping Bela Vista.

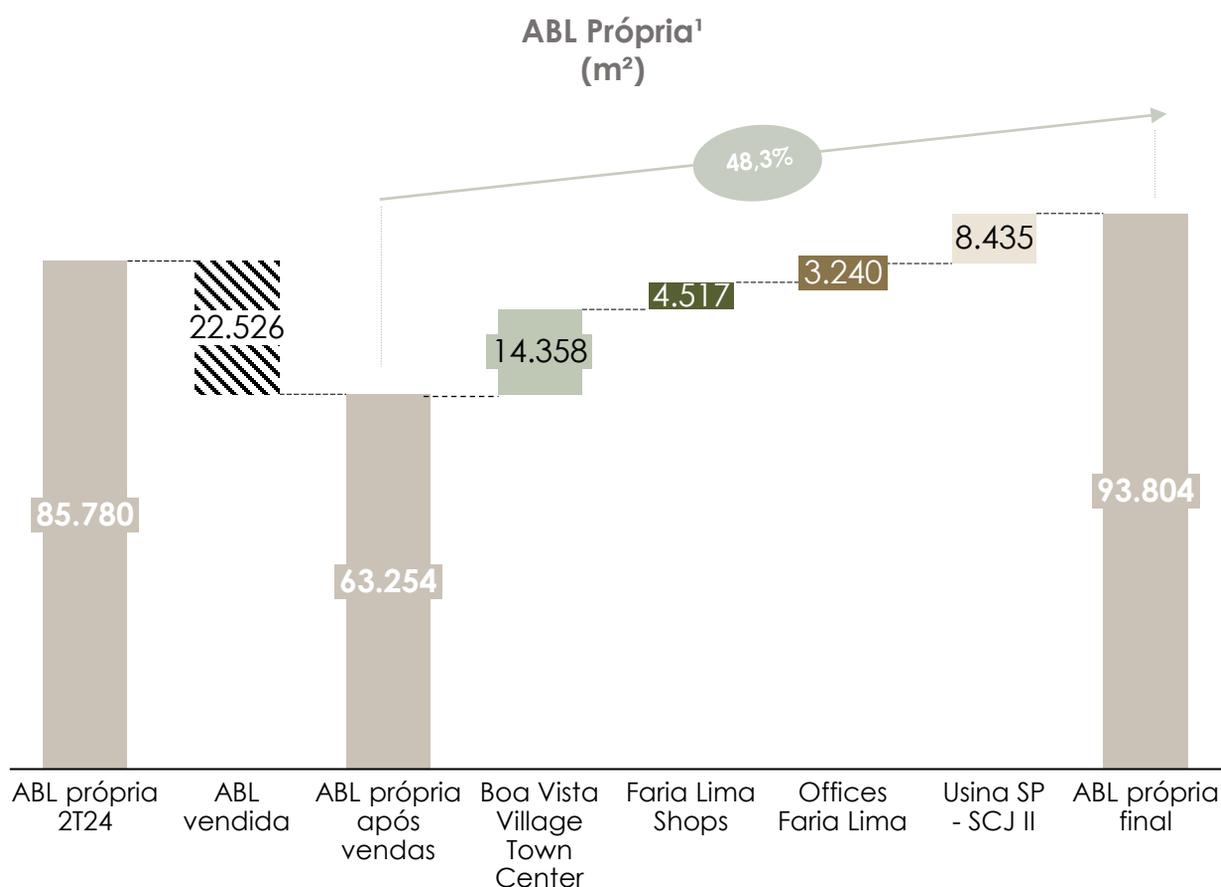
As transações ocorrem em linha com os objetivos estratégicos da Companhia em focar seus investimentos em ativos de renda recorrente voltados ao público de alta renda e à reciclagem de capital.

## PORTFOLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS

Portfólio <sup>1</sup>	Localização	% JHSF 2T24	ABL Total (m <sup>2</sup> ) 2T24	ABL JHSF (m <sup>2</sup> ) 2T24	% JHSF após vendas	ABL JHSF (m <sup>2</sup> ) após vendas
<b>Em operação</b>						
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	46.939	23.474	50,01%	23.474
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.085	14.545	50,01%	14.545
Catarina Fashion Outlet 3ª Expansão	São Roque - SP	68,00%	21.707	14.761	60,01%	13.026
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	954	954	100,00%	954
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200	70,00%	4.200
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.145	13.303	1,00%	511
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.349	14.543	18,00%	6.543
<b>Total portfólio em operação</b>	-	-	<b>192.179</b>	<b>85.780</b>	-	<b>63.254</b>
<b>Em execução</b>						
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.358	14.358	100,00%	14.358
Faria Lima Shops	São Paulo - SP	74,62%	8.500	6.343	53,14%	4.517
Offices Faria Lima	São Paulo - SP	100,00%	4.800	4.800	67,50%	3.240
Usina SP - SCJ II	São Paulo - SP	67,00%	12.590	8.435	67,00%	8.435
<b>Total novos projetos</b>	-	-	<b>40.248</b>	<b>33.936</b>	-	<b>30.550</b>
<b>Total após novos projetos</b>	-	-	<b>232.427</b>	<b>119.716</b>	-	<b>93.804</b>

<sup>1</sup>As ABLs acima são gerenciais e podem diferir das apresentadas nas Demonstrações Financeiras de 30/06/2024. As ABLs dos projetos em execução podem sofrer alterações.

Em 2023 foram entregues duas expansões relevantes (Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet). Além das expansões, novos projetos estão sendo desenvolvidos, com potencial de aumentar a ABL própria da Companhia em **48,3%**.



Para mais informações sobre os projetos em desenvolvimento, recomendamos a leitura do anexo “**Plano de Negócios**” ao final deste release.

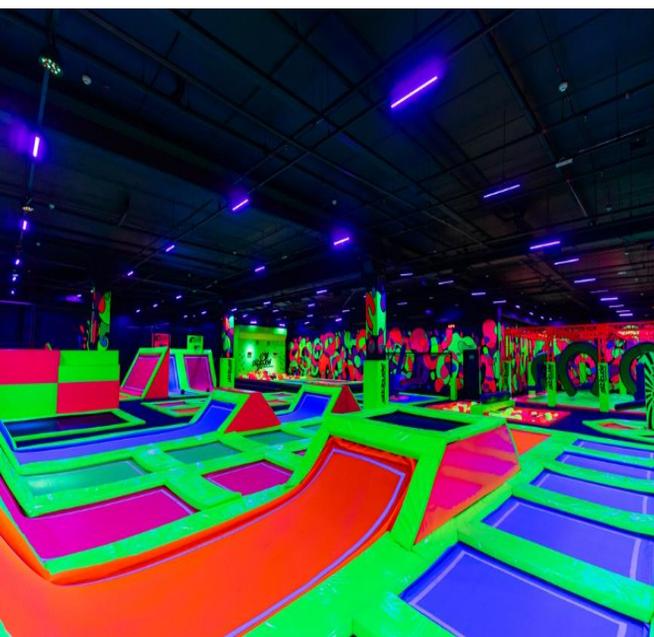
## NOVIDADES NO MIX

No 2T24, aberturas de novas operações de entretenimento foram realizadas na **Expansão do Catarina Fashion Outlet**, oferecendo mais opções de lazer e aumentando o tempo de permanência dos clientes no ativo.

O **Altitude Park**, maior rede de parques de trampolins do Brasil, conta com 1.200 m<sup>2</sup> de camas elásticas e infraestrutura completa, além de espaço para festas onde é possível celebrar aniversários ou organizar eventos especiais.

Foi inaugurado também o **Cineflix**, cinema que será composto por 4 salas com tecnologia 3D (atualmente com 2 salas em operação), poltronas reclináveis de couro ecológico, ferramentas de acessibilidade para pessoas com deficiência auditiva e visual, entre outros.

Recentemente, no Shopping Cidade Jardim, foi inaugurado o **L'Avenue**, restaurante referência da culinária francesa e um dos mais renomados de Paris.



As vendas consolidadas dos Shoppings da Companhia apresentaram crescimento de **16,1%** em relação ao 2T23.

Indicadores Shoppings	2T24	2T23	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.286,5	1.108,3	16,1%

No 2T24, a taxa de ocupação e o custo de ocupação consolidados foram, respectivamente, **96,1%** e **9,1%**.

As vendas dos ativos voltados ao público de alta renda foram destaque no trimestre: **(i) Shops Jardins (+35,2%)**; **(ii) Catarina Fashion Outlet (+27,9%)**; e **(iii) Shopping Cidade Jardim (+12,4%)**;

Os indicadores consolidados de venda e aluguel são demonstrados a seguir:

Indicadores Operacionais	2T24 vs 2T23
SSS	7,3%
SAS	7,5%
SSR	2,4%
SAR	2,4%

SSS: vendas mesmas lojas; SAS: vendas mesma área; SSR: aluguel mesmas lojas; SAR: aluguel mesma área.

# JHSF



HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

A **Receita de Hospitalidade e Gastronomia** cresceu dado a evolução das operações e a maturação do Fasano Itaim, inaugurado no 2T23.

O aumento do **Custo** é resultado do crescimento da operação. Entretanto, esse aumento foi menor que o registrado na **Receita Líquida** do segmento, com melhora no resultado bruto e na margem bruta.

Nas **Despesas**, o crescimento foi motivado por (i) aumento de gastos com publicidade e propaganda em Despesas com Vendas; e (ii) despesa sem efeito caixa com a depreciação de contratos de aluguel (IRFS 16), consolidada em Despesas Administrativas.

O **Ebitda Ajustado** manteve-se estável em relação ao 2T23.

A variação do **Resultado Financeiro** ocorreu principalmente por conta do efeito dos contratos de leasing na despesa financeira (IFRS 16).

Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia		
	2T24	2T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>104,2</b>	<b>99,0</b>	<b>5,2%</b>
Impostos sobre a Receita	(5,1)	(5,6)	-8,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>99,1</b>	<b>93,4</b>	<b>6,1%</b>
CPSV	(65,9)	(63,5)	3,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>33,2</b>	<b>29,9</b>	<b>11,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>33,5%</b>	<b>32,0%</b>	<b>1,5 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(20,8)</b>	<b>(19,2)</b>	<b>7,8%</b>
Despesas com Vendas	(1,3)	(0,9)	44,4%
Despesas Administrativas	(19,7)	(18,5)	6,3%
Outros Resultados Operacionais	0,2	0,1	37,4%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>12,5</b>	<b>10,7</b>	<b>16,7%</b>
Depreciação e Amortização	6,3	5,7	9,6%
<b>EBITDA</b>	<b>18,7</b>	<b>16,4</b>	<b>14,2%</b>
Eventos não recorrentes	1,5	1,7	-9,3%
Eventos não caixa	-	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20,2</b>	<b>18,1</b>	<b>12,1%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>20,4%</b>	<b>19,3%</b>	<b>1,1 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(10,0)	(9,3)	7,6%
Imposto de Renda e CSLL	(0,1)	(0,1)	13,5%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>	<b>82,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,0 p.p.</b>

**ESTRATÉGIA**

O segmento de Hospitalidade e Gastronomia tem perspectivas de crescimento internacional e o objetivo é fazê-lo de forma, preferencialmente, **asset light**. Atualmente a unidade de negócios é composta por hotéis e restaurantes de propriedade da JHSF, além da administração de ativos de terceiros. O NOI estabilizado desse segmento para o ano de 2024 é **R\$ 94 milhões**, considerando o portfólio em operação.

Atualmente o portfólio é composto por **10** hotéis em operação e **36** restaurantes.



Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 2T24 de todas as operações do segmento de **Hospitalidade e Gastronomia**, com a abertura entre ativos administrados e próprios e os fees recebidos das operações dos hotéis, branding fees da venda de empreendimentos com a bandeira Fasano e fees de marketing.

Receita Consolidada Operação Fasano <sup>1</sup> (R\$ mil)	2T24	2T23	Var.
	211.939	178.604	18,7%

Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	2T24	2T23	Var.
Administrados	73.940	53.345	38,6%
Próprios	22.073	21.595	2,2%
<b>Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)</b>	<b>96.012</b>	<b>74.940</b>	<b>28,1%</b>

Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	2T24	2T23	Var.
Administrados	34.463	26.754	28,8%
Próprios	73.649	69.686	5,7%
<b>Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)</b>	<b>108.113</b>	<b>96.441</b>	<b>12,1%</b>

Receita com Fees (R\$ mil)	2T24	2T23	Var.
Fees (R\$ mil)	7.814	7.224	8,2%

<sup>1</sup>Os números acima divergem dos apresentados nas demais tabelas deste release, pois consideram toda a operação, inclusive a participação dos minoritários, enquanto as demais tabelas representam apenas a participação da JHSF.

Os indicadores do segmento de **Hospitalidade** são demonstrados abaixo.

<b>Hotéis - Consolidado</b>	<b>2T24</b>	<b>2T23</b>	<b>Var.</b>
Diária Média (R\$)	3.569	3.214	11,1%
RevPar (R\$)	1.805	1.469	22,9%
Taxa de Ocupação (%)	50,6%	45,7%	4,9 p.p.

Revpar: Receita por quarto disponível

A seguir, estão os indicadores operacionais de **Gastronomia**.

<b>Restaurantes - Consolidado</b>	<b>2T24</b>	<b>2T23</b>	<b>Var.</b>
Couvert Médio (R\$)	322,8	293,5	10,0%
Número de Couverts (unidades)	334.973	328.586	1,9%

Os indicadores operacionais de Hospitalidade e Gastronomia consideram a operação consolidada (ativos próprios e ativos administrados). Nos ativos administrados, a Companhia absorve em seu resultado apenas os fees recebidos pela administração e performance, e com isso, o crescimento observado na receita desse segmento, pode não dialogar com a evolução apresentada em seus indicadores operacionais.

# JHSF



AEROPORTO EXECUTIVO

A **Receita** do **Aeroporto** segue crescendo trimestre a trimestre, diante a contínua melhora da performance das atividades operacionais. O 2T24 foi também positivamente impactado pelas movimentações e abastecimentos durante o Catarina Aviation Show, realizado do dia 13 a 15 de junho.

Em **Custo**, o aumento é explicado pelo crescimento das atividades operacionais, com destaque para o custo variável da compra de combustível para a revenda. O Aeroporto conta com estrutura de custos fixos que são diluídos ao passo que as atividades operacionais evoluem, o que explica o ganho de margem bruta.

A queda das **Despesas Consolidadas** na comparação com o 2T23 é resultado da receita em Outros Resultados Operacionais, oriunda de patrocínios recebidos para o Catarina Aviation Show. Nessa linha também são consolidados os resultados econômicos gerados no GAT GRU (terminal de aviação executiva do aeroporto de Guarulhos), relativo a participação da JHSF, e despesas como Depreciação e Amortização, provisões (ambos sem efeito caixa), entre outras.

No **Ebitda Ajustado**, além da apreciação das PPIs dos hangares, são ajustadas algumas despesas e receitas não recorrentes ou sem efeito caixa. No 2T24, os ajustes foram referentes a despesa não recorrente com distrato de contratos da operação SPCTA (serviço de compartilhamento de aeronave que está passando por revisão de escopo) e créditos pis/cofins sem efeito caixa.

---

A melhora do **Resultado Financeiro** está relacionada a queda de despesa com juros de empréstimos devido a diminuição do saldo do endividamento bruto.

O crescimento na linha de **Imposto de Renda e CSLL** ocorreu devido a evolução do **Resultado Operacional**.

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto		Var %
	2T24	2T23	
<b>Receita Bruta</b>	<b>46,7</b>	<b>28,5</b>	<b>63,8%</b>
Impostos sobre a Receita	(2,7)	(1,7)	54,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>44,0</b>	<b>26,8</b>	<b>64,4%</b>
CPSV	(23,9)	(17,5)	36,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>20,1</b>	<b>9,2</b>	<b>117,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>45,6%</b>	<b>34,4%</b>	<b>11,2 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>-63,2%</b>
Despesas com Vendas	(0,2)	(0,6)	-61,8%
Despesas Administrativas	(4,7)	(3,9)	18,8%
Outros Resultados Operacionais	3,8	1,6	134,9%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>4,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1947,2%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>23,2</b>	<b>6,5</b>	<b>254,9%</b>
Depreciação e Amortização	3,5	3,6	-2,3%
<b>EBITDA</b>	<b>26,7</b>	<b>10,1</b>	<b>163,2%</b>
PPI	(4,2)	(0,2)	1947,2%
Eventos não recorrentes	3,0	4,3	-30,8%
Eventos não caixa	2,6	2,2	18,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>28,1</b>	<b>16,4</b>	<b>71,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>63,9%</b>	<b>61,4%</b>	<b>2,5 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(4,0)	(6,8)	-41,4%
Imposto de Renda e CSLL	(1,4)	(0,3)	403,4%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>17,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>-3509,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>40,4%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>42,4 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

Crescer de forma cadenciada a capacidade de hangaragem e atendimento do Aeroporto. O NOI da operação para 2024 é de cerca de **R\$ 73 milhões**.

Atualmente, o Aeroporto conta com **12** hangares distribuídos em **36.345 m<sup>2</sup>**, somados a **56.517 m<sup>2</sup>** de pátios, divididos em espaços para hangaragem de clientes finais e MROs (“*Maintenance, Repair and Operation*”).

Uma nova expansão de capacidade já está no radar e 5 novos hangares serão construídos, com expectativa de entrega em 2025.

## CATARINA AVIATION SHOW

Em junho, houve a terceira edição do **Catarina Aviation Show**. O evento que triplicou de tamanho desde a sua estreia em 2022 em relação ao número de expositores, reuniu grandes fabricantes, empresas e parceiros da aviação executiva, além de contar com a presença das principais marcas de carros de alto padrão e iates. As movimentações no dia do evento, cresceram **34%** em relação ao evento realizado no ano anterior.



## PREMIAÇÃO E CATARINA CARBON FREE

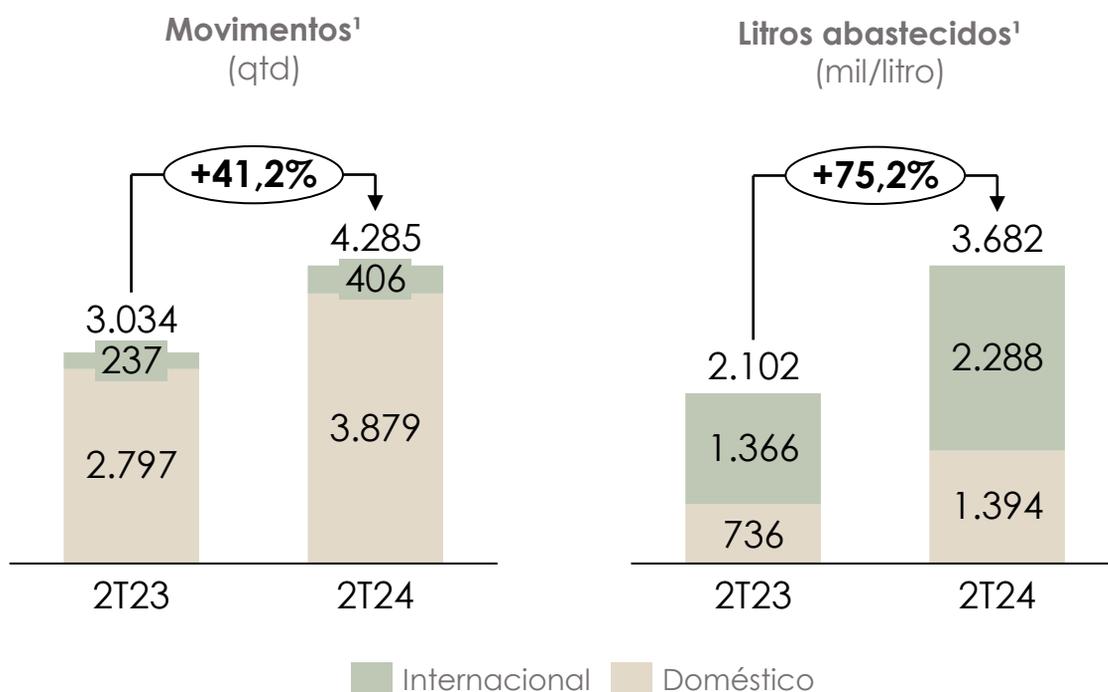
No 2T24, o Aeroporto obteve o **1º lugar no Programa Aeroportos Sustentáveis**, na categoria de aeroportos que comportam até 200 mil passageiros, edição 2023. Promovido pela ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil), o Programa incentiva a redução dos impactos do setor e reconhece as iniciativas socioambientais dos aeroportos nacionais. Essa conquista evidencia mais uma entrega dos compromissos da JHSF com a sustentabilidade e em práticas ESG.

O Aeroporto que já neutralizava 100% do carbono de suas operações (escopos 1 e 2), anunciou um importante avanço em direção ao escopo 3 com o lançamento do “**Catarina Carbon Free**”, que neutralizará 100% do volume de querosene de aviação comercializado no Aeroporto, de forma automática e por meio da aquisição de créditos de carbono certificados por padrões internacionais.



## PERFORMANCE OPERACIONAL

O Aeroporto  **aumentou em 41,2%** o número de movimentos e em **75,2%** os litros abastecidos na comparação com o 2T23, demonstrando expressivo desempenho operacional trimestre a trimestre.



¹Considera apenas a operação do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional. Não inclui a operação do GAT GRU.

O Aeroporto, que já é o maior em número de movimentos internacionais do estado de São Paulo, se consolidou também como o segundo maior em movimentos domésticos, considerando os aeroportos de grande porte que atendem a aviação executiva.

Atualmente, o Aeroporto possui hangares exclusivos das fabricantes das aeronaves da **Bombardier**, **Pilatus** e **Dassault**, e está prestes a receber a operação da **Gulfstream**, o que o consolida como um relevante hub para a manutenção das principais fabricantes do mercado.

# JHSF



LOCAÇÃO RESIDENCIAL  
(JHSF RESIDENCES) E CLUBES

A variação da **Receita** de **Locação Residencial e Clubes** ocorreu devido ao (i) aumento da venda de memberships; (ii) aumento de unidades em locação; e (iii) evolução das operações do Boa Vista Village Surf Club (BVV Surf Club), que completou um ano de atividade.

Vale ressaltar que as unidades do **Fasano Residences e Golf Residences** estão sendo comercializadas e gradualmente entregues. O resultado da locação dessas novas unidades será absorvido nos próximos trimestres.

O crescimento do **Custo** está associado a operação do BVV Surf Club, principalmente com gastos com energia e mão de obra.

Assim como em Custos, o aumento das **Despesas** é resultado da operação do BVV Surf Club. Todavia, vale reforçar que mais de R\$ 1 milhão é referente a depreciação da piscina de surf (sem efeito caixa).

No **Ebitda Ajustado** foram considerados créditos pis/cofins, e desconsiderada a apreciação das PPIs das unidades para locação.

O aumento do **Resultado Financeiro** ocorreu devido a despesa com juros da captação de R\$ 700 milhões realizada no 1T24 (financiamento ponte para o CRI concluído no 3T24).

Não houve variação nominal significativa em **Impostos de Renda e CSLL** na comparação com o 2T23.

Resultado (R\$ milhões)	Locação Residencial e Clubes		
	2T24	2T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>19,6</b>	<b>7,3</b>	<b>168,8%</b>
Impostos sobre a Receita	(0,8)	(0,3)	162,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>18,8</b>	<b>7,0</b>	<b>169,1%</b>
CPSV	(2,3)	(1,2)	92,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>16,5</b>	<b>5,8</b>	<b>185,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>87,7%</b>	<b>82,8%</b>	<b>4,9 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>319,2%</b>
Despesas com Vendas	(0,1)	(0,6)	-85,6%
Despesas Administrativas	(2,7)	(0,1)	3038,3%
Outros Resultados Operacionais	0,0	-	-
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>0,3</b>	<b>1,1</b>	<b>-77,5%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>14,0</b>	<b>6,3</b>	<b>122,8%</b>
Depreciação e Amortização	1,1	0,0	-
<b>EBITDA</b>	<b>15,0</b>	<b>6,3</b>	<b>139,8%</b>
PPI	(0,3)	(1,1)	-77,5%
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	0,2	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>14,9</b>	<b>5,1</b>	<b>191,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>79,2%</b>	<b>73,2%</b>	<b>6,0 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(23,4)	1,3	-1917,7%
Imposto de Renda e CSLL	(0,5)	(0,6)	-16,7%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(9,9)</b>	<b>6,9</b>	<b>-243,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-52,8%</b>	<b>99,0%</b>	<b>-151,8 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

Por meio da locação de **casas**, **apartamentos**, comercialização, e operação de **clubes** desenvolvidos pela **JHSF**, a geração de renda recorrente para a JHSF será ampliada.

As unidades para locação estão integradas a projetos que a Companhia desenvolve, e contam com serviços de *concierge*, além de serem entregues completamente mobiliados, decorados e com enxoval.

O segmento de **Locação Residencial** tem em seu portfolio unidades já locadas e em comercialização que somam cerca de **R\$ 50 milhões** de NOI estabilizado.

## PORTFOLIO LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Portfolio	Localização	Unidades	Área Privativa (m <sup>2</sup> )
<b>Em operação</b>	-	<b>64</b>	<b>27.289</b>
Casas Fazenda Boa Vista	Porto Feliz/SP	15	10.039
Complexo Cidade Jardim - Fasano Residences e outros	São Paulo/SP	29	10.327
Boa Vista Village	Porto Feliz/SP	20	6.923
<b>Em desenvolvimento<sup>1</sup></b>	-	<b>142</b>	<b>71.844</b>
Boa Vista Village	Porto Feliz/SP	36	7.768
Bosque Cidade Jardim	São Paulo/SP	32	23.307
Complexo Cidade Jardim	São Paulo/SP	74	40.769

## CLUBES

Em Clubes, o Boa Vista Village Surf Club, que já está em operação desde junho de 2023, conta com a piscina para a prática de surf da **American Wave Machines** com tecnologia **PerfectSwell®**, além de praia e Spa.

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

Além dos Clubes mencionados acima, está em fase de obras o **Fasano Club**, adjacente ao projeto **Fasano Residences**.

Portfolio	Localização	Abertura
<b>Em operação</b>		
Boa Vista Village Surf Club	Porto Feliz/SP	2023
<b>Em desenvolvimento</b>		
São Paulo Surf Club	São Paulo/SP	2S24
Fasano Club	São Paulo/SP	4T24

**JHSF**

**JHSF**  
CAPITAL

A variação da Receita da **JHSF Capital** é explicada pelo *fee* de estruturação dos veículos de investimentos objeto da venda de 33% do Shopping Cidade Jardim que ocorreu no 2T23. No 2T24, a Receita é composta por *fees* de gestão de fundos estruturados ao longo de 2023, além do *fee* recebido pela atuação como *advisor* das vendas de participações minoritárias dos Shoppings.

Em **Despesas**, não houve variação nominal significativa em relação ao 2T23.

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Capital		
	2T24	2T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>3,7</b>	<b>11,4</b>	<b>-67,9%</b>
Impostos sobre a Receita	(0,2)	(1,6)	-90,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>3,5</b>	<b>9,8</b>	<b>-64,1%</b>
CPSV	(0,8)	(0,5)	57,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>2,8</b>	<b>9,3</b>	<b>-70,3%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>78,6%</i>	<i>95,1%</i>	<i>-16,5 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>-8,6%</b>
Despesas com Vendas	(0,2)	(1,5)	-88,6%
Despesas Administrativas	(4,1)	(3,1)	30,9%
Outros Resultados Operacionais	0,0	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(1,5)</b>	<b>4,6</b>	<b>-132,8%</b>
Depreciação e Amortização	0,2	0,1	54,6%
<b>EBITDA</b>	<b>(1,3)</b>	<b>4,7</b>	<b>-127,9%</b>
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	0,0	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(1,3)</b>	<b>4,7</b>	<b>-127,9%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>-37,7%</i>	<i>48,5%</i>	<i>-86,2 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	(0,0)	(0,0)	-99,8%
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(1,5)</b>	<b>4,6</b>	<b>-133,1%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>-43,2%</i>	<i>46,8%</i>	<i>-90,0 p.p.</i>

A JHSF Capital tem como objetivo entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários. Por meio da gestão profissional de investimentos, a JHSF Capital proporciona ao mercado nacional e internacional a oportunidade de coinvestimentos nos projetos de desenvolvimento imobiliário da Companhia, entre outros. Além disso, por meio de captações estratégicas, atua como parceira no processo de expansão dos negócios da JHSF.

Recentemente, a JHSF Capital, em parceria com a **eB Capital**, finalizou a primeira tranche de captação do fundo de investimento imobiliário voltado para imóveis residenciais de alta renda. Foi captado **R\$ 157,8 milhões**, acima da meta inicial estipulada de R\$ 150 milhões. O investimento será designado à construção e *retrofit* de residências em bairros nobres de São Paulo, como Jardim Europa e Jardim América, com curadoria do segmento de Incorporação da JHSF.

A JHSF Capital também atua como *advisor* das transações de vendas de participações minoritárias de Shoppings da Companhia, conforme anunciado em Fatos Relevantes.

Atualmente, a JHSF Capital possui cerca de **R\$ 1,7 bilhão em AUM** e conta com um vasto pipeline que será desenvolvido nos próximos períodos, inclusive a estruturação de fundos para investimentos no exterior.

# JHSF



INCORPORAÇÃO

A variação da **Receita** da **Incorporação** é explicada, principalmente, pelo mix de produtos vendidos com diferentes estágios de maturação de suas obras em relação ao 2T23. No 2T24, o mix de produtos imobiliários vendidos, que possuem sua receita contabilizada por meio do PoC, foi concentrado em projetos em estágio inicial de obras e, conseqüentemente, pouco reconhecimento de receita (com destaque para o Reserva Cidade Jardim).

Vale destacar também que cerca de R\$ 800 milhões de VGV foram transferidos do estoque do segmento de **Incorporação** (unidades do Fasano Residences e Golf Residences) para o segmento de **Locação Residencial**.

Na página 47 é possível ver o PoC de cada um dos produtos do estoque. Ao final do 2T24, o saldo da Receita a Apropriar era de **R\$ 821,5 milhões**.

A redução dos **Custos** ocorreu em razão do menor desembolso com obras em relação ao 2T23.

A queda das **Despesas** é resultado do menor gasto com publicidade propaganda (Despesa com Vendas) e melhora de Outros Resultados Operacionais (receita com patrocínios).

A redução do **Resultado Financeiro** foi motivada pela diminuição da receita financeira de juros e atualização monetária da carteira de recebíveis em relação ao 2T23.

Em **Imposto de Renda e CSLL** a melhora foi causada por o registro positivo de impostos diferidos (sem efeito caixa).

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação		
	2T24	2T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>141,7</b>	<b>175,6</b>	<b>-19,3%</b>
Impostos sobre a Receita	(6,5)	(7,4)	-11,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>135,2</b>	<b>168,3</b>	<b>-19,7%</b>
CPSV	(26,4)	(55,9)	-52,7%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>108,7</b>	<b>112,4</b>	<b>-3,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>80,4%</b>	<b>66,8%</b>	<b>13,7 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(17,4)</b>	<b>(17,5)</b>	<b>-0,4%</b>
Despesas com Vendas	(6,5)	(9,5)	-31,3%
Despesas Administrativas	(14,9)	(9,7)	53,5%
Outros Resultados Operacionais	4,0	1,7	135,9%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>91,3</b>	<b>94,9</b>	<b>-3,8%</b>
Depreciação e Amortização	0,9	(1,4)	-168,8%
<b>EBITDA</b>	<b>92,3</b>	<b>93,6</b>	<b>-1,4%</b>
Eventos não recorrentes	-	1,4	-
Eventos não caixa	-	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>92,3</b>	<b>95,0</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>68,3%</b>	<b>56,4%</b>	<b>11,8 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	6,0	17,4	-65,7%
Imposto de Renda e CSLL	(0,5)	(5,7)	-91,8%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>96,8</b>	<b>106,6</b>	<b>-9,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>71,6%</b>	<b>63,4%</b>	<b>8,3 p.p.</b>

---

## ESTRATÉGIA

Em Incorporação, a estratégia é lançar seletivamente projetos residenciais de alto padrão, em linha com o histórico da Companhia, em terrenos que já fazem parte do *landbank* e que são, quase que na sua totalidade, vizinhos ou em regiões que a JHSF atua há décadas, ampliando, significativamente, o conhecimento das demandas de mercado, preço de venda e custos de construção.

Em linha com sua estratégia de manutenção de rentabilidade e qualidade de seus projetos, a Companhia optou por adotar postura mais conservadora em relação a venda de seus projetos e novos lançamentos, respeitando a ciclicidade do segmento. Contudo, segue estudando o cenário macroeconômico, assim como o mercado de alta renda, com a finalidade de monitorar o momento mais adequado para novos lançamentos.

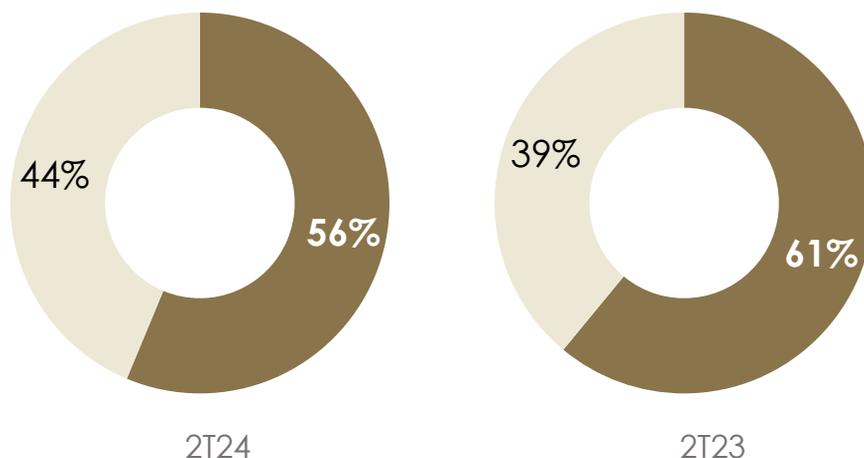
De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do *landbank* total da JHSF é de cerca de **R\$ 34 bilhões**, sem existência de permutas.

As vendas contratadas no 2T24 totalizam **R\$ 275,7 milhões**, representando crescimento de **25,2%** em relação as vendas do 1T24, conforme demonstra a tabela abaixo.

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	2T24	2T23	Var.	1T24	2T24 vs 1T24
Reserva Cidade Jardim e outros	134,5	71,4	88,3%	110,8	21,4%
Fazenda Boa Vista	81,0	-	-	-	-
Boa Vista Estates	36,1	37,3	-3,2%	28,7	26,0%
Boa Vista Village	24,1	205,6	-88,3%	80,8	-70,2%
Fasano Cidade Jardim	-	9,2	-	-	-
<b>Total</b>	<b>275,7</b>	<b>323,6</b>	<b>-14,8%</b>	<b>220,2</b>	<b>25,2%</b>

A composição das vendas entre lotes e produtos imobiliários (com contabilização da Receita pelo método do PoC) é demonstrada abaixo:

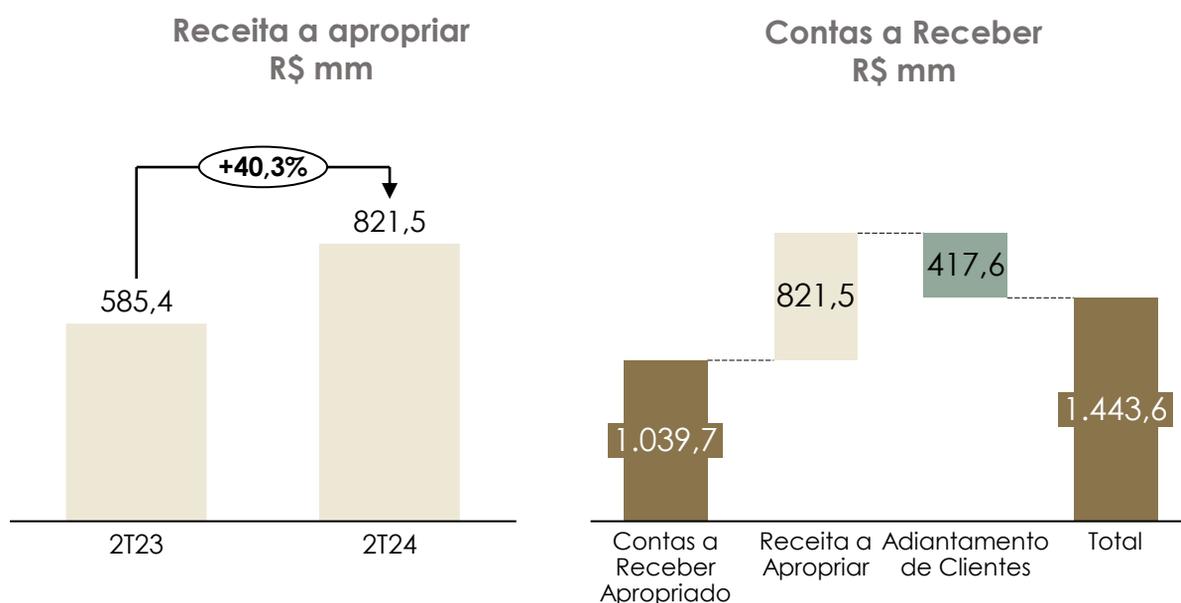
Vendas contratadas  
R\$ mm



■ Produto Imobiliário ■ Lotes

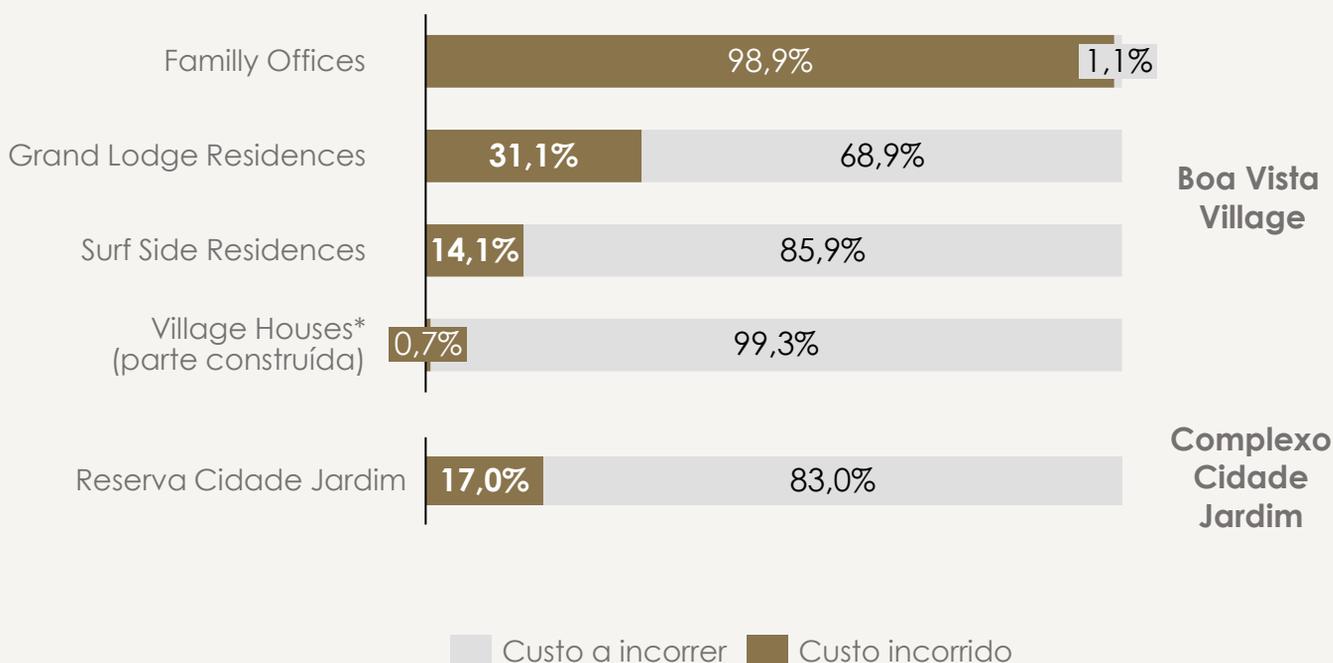
É válido ressaltar que o reconhecimento da receita das vendas dos produtos imobiliários é feito de acordo com o PoC, metodologia que reconhece contabilmente receitas de acordo com o custo incorrido dos projetos, aplicado em projetos imobiliários construídos, como apartamentos e casas.

Abaixo são demonstrados a **Receita a apropriar (off-balance)** e o **Contas a Receber total da Incorporação** ao final do 2T24.



O saldo da Receita a apropriar ao final do 2T24 foi de **R\$ 821,5 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos períodos, de acordo com a evolução das obras dos projetos.

Na página a seguir está abertura por projeto da evolução das obras ao final do trimestre na ótica do PoC (não inclui lotes e *memberships* que tem reconhecimento de 100% da receita no ato da venda).



\*PoC Médio

O custo incorrido das **Village Houses** refere-se ao PoC médio desses produtos, uma vez que, pela natureza da sua comercialização – a construção só é iniciada após a venda – cada unidade tem seu PoC específico.

No trimestre, demos continuidade as obras dos projetos com destaque para a inauguração do novo trecho da pista expressa da Marginal Pinheiros, marcando a entrega da primeira etapa de uma grande reorganização viária da região e do projeto Reserva Cidade Jardim.

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	jun/24	mar/24	Var. R\$ milhões	Var.
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(3.848,2)</b>	<b>(4.003,1)</b>	<b>154,9</b>	<b>-3,9%</b>
Dívida conversível <sup>1</sup>	120,6	120,6	0,0	0,0%
Caixa, Equivalentes e TVM	1.314,6	1.530,3	(215,7)	-14,1%
Contas a Receber Apropriado <sup>2</sup>	1.284,5	1.243,5	41,0	3,3%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(1.128,5)</b>	<b>(1.108,7)</b>	<b>(19,8)</b>	<b>1,8%</b>

<b>Dívida Líquida/Ebitda Ajustado LTM</b>	<b>1,56x</b>	<b>1,63x</b>
---	--------------	--------------

<sup>1</sup>Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.

<sup>2</sup>Não inclui contas a receber a apropriar de **R\$ 403,9 milhões** (líquido de adiantamento de clientes).

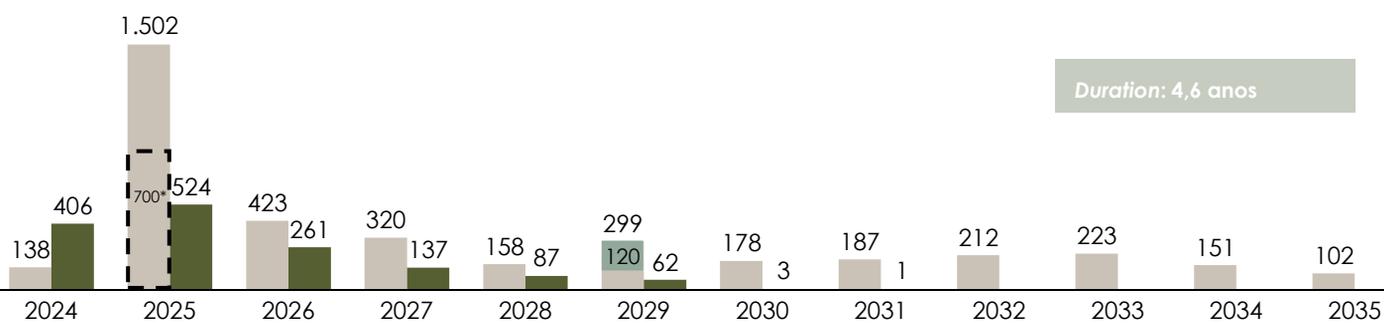
A variação apresentada na **Dívida Bruta** e no **Caixa** é resultado, principalmente, da amortização parcial e integral de algumas dívidas no 2T24.

Conforme mencionado em páginas anteriores desse release, vendas de participações minoritárias de Shoppings da Companhia foram anunciadas e estão em fase de conclusão dos instrumentos definitivos, e uma vez que concluídas, seus recursos serão utilizados para reforço da estrutura de Capital, além da construção do Shops Faria Lima.

Em evento subsequente, ao final de julho (3T24), foi concluída com sucesso a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) na ordem de **R\$ 700 milhões**. O CRI contou com taxas e prazos atrativos para a Companhia: (i) CDI+0,20% a.a. para a 1ª série (prazo de 5 anos); (ii) taxa prefixada de 12,14% a.a. para a 2ª série (prazo de 7 anos); (iii) CDI+0,35% a.a. para a 3ª série (prazo de 7 anos); e (iv) IPCA+7,02% a.a. para a 4ª série, sendo essa a série mais longa com prazo total de 10 anos.

A demanda pelo CRI superou mais o que o dobro da oferta inicial, com maior alocação na série mais longa (4ª série), e com redução da taxa teto em todas as séries, e sua emissão contribuiu positivamente para o **alongamento da estrutura de dívida da Companhia.**

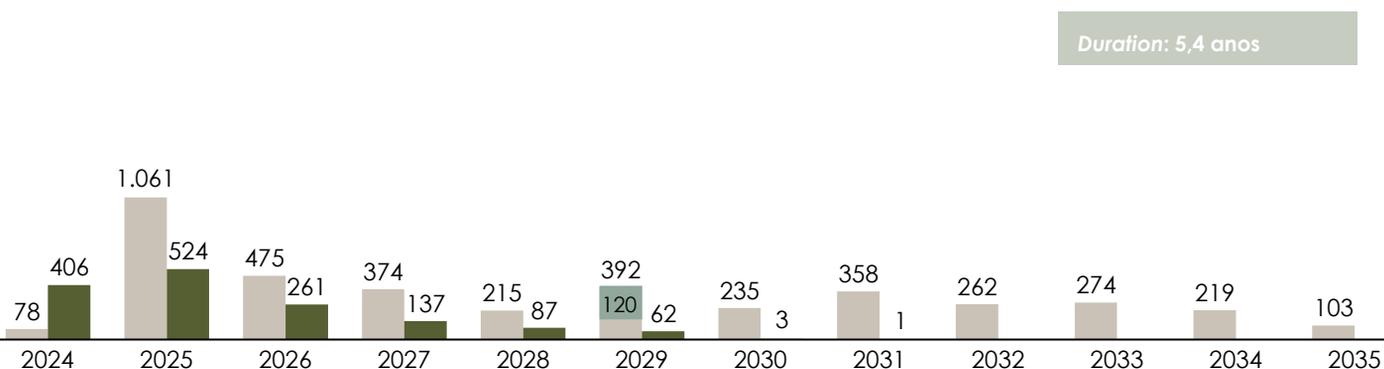
**Cronograma de amortização da dívida consolidada e Aging da carteira de recebíveis de Incorporação**  
(R\$ milhões – jun/24)



\*Ponte de financiamento para o CRI.

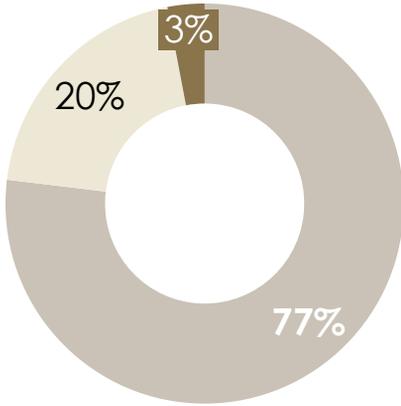
- Dívida Bruta
- Aging Carteira de Recebíveis
- Dívida mandatoriamente conversível em projeto futuro

**Cronograma gerencial de amortização da dívida consolidada após emissão do CRI**  
(R\$ milhões)



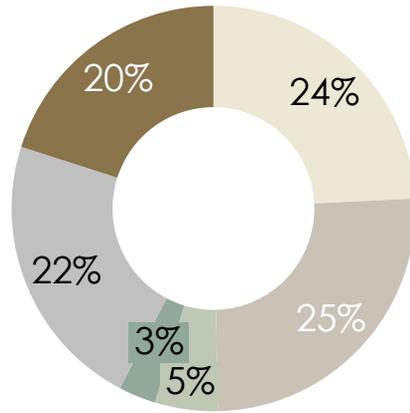
- Dívida Bruta
- Aging Carteira de Recebíveis
- Dívida mandatoriamente conversível em projeto futuro

**Indexadores da dívida**  
(jun/24)



CDI    IPCA    Outros

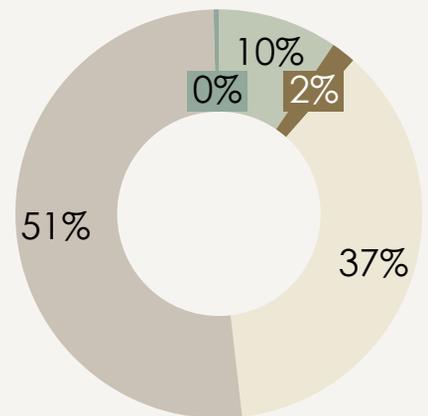
**Composição da dívida consolidada**  
Alocação gerencial  
(jun/24)



Shoppings    Holding  
 Incorporação  
 Aeroporto  
 H&G  
 Locação Residencial e Clubes

**Indexadores da Carteira de Recebíveis de Incorporação**  
(jun/24)

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (apropriado e a apropriar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,53%**, e conta com **prazo médio de 1,56 ano**.



FIXO    INCC    CDI  
 IGPM    IPCA

A **JHSF** tem como motivação qualidade e excelência, características alinhadas às Diretrizes de Sustentabilidade que integram a estratégia de seus negócios.

Nesse sentido, a Companhia redefine o conceito de excelência por um ecossistema de negócios sustentável e assume seis compromissos com o intuito de **transformar seus empreendimentos em polos de impacto positivo, levando o bem viver para os seus clientes e para além dos seus muros**. Esses compromissos contribuem com a Agenda 2030 por meio dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) proposto pela Organização das Nações Unidas (ONU).

Para ratificar o comprometimento com a ética, a transparência e a governança corporativa, conta com 57% de membros independentes em seu Conselho de Administração, bem como os comitês de assessoramento, dentre eles, o Comitê de Sustentabilidade. Para fortalecer ainda mais esse compromisso, publica anualmente sua performance ASG nos Relatórios de Sustentabilidade (RAS), disponíveis nos websites institucional e de RI da Companhia. A [Apresentação Institucional de Sustentabilidade](#) também integra seu portfólio de *disclosure*.

No trimestre, a JHSF publicou a edição 2023 do RAS apresentada em dois documentos que se complementam: o Caderno Executivo e o Diretório de Indicadores. Juntos eles fornecem informações detalhadas sobre a evolução da estratégia de sustentabilidade da Companhia, incluindo as metas 2025.

Como parte do processo de melhoria contínua, a JHSF passou a integrar o grupo de trabalho da CBARI (Comissão Brasileira de Acompanhamento do Relato Integrado) com o objetivo de avançar na divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade nos próximos ciclos de relato.

Outros dois grandes destaques do período correspondem aos avanços da agenda ASG do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional. Classificado em 1º lugar na edição 2023 do Programa Aeroportos Sustentáveis, na categoria de até 200 mil passageiros pela ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil), este prêmio que destaca o compromisso do negócio por suas práticas sustentáveis.

Na ocasião da premiação, foi lançado o programa Catarina Carbon Free, que passa a compensar 100% das emissões GEE provenientes da queima do combustível de todos os abastecimentos de aeronaves realizados no Aeroporto Catarina (escopo 3), expandindo a neutralização das emissões que já contemplam todas as operações do negócio desde 2020 (escopos 1 e 2). Todas as compensações têm sido realizadas por meio da aquisição de créditos de carbono certificados por padrões internacionais.

Plano de Negócios 2T24

Projetos em desenvolvimento	Capex a incorrer R\$ mm	NOI R\$ mm 2028E
<b>Locação Residencial e Clubes</b>		
Fasano Residences e Golf Residences	-	30
Reserva Cidade Jardim e Outros Boa Vista Village	A cargo da Incorporação	15
Clubes	A cargo da Incorporação	66
<b>Shoppings</b>		
Shops Faria Lima	-300	47
Boa Vista Village Town Center	-59	20
Usina	-63	24
<b>Hospitalidade e Gastronomia</b>		
Hotéis Boa Vista Village (Surf Lodge e Grand Lodge)	A cargo da Incorporação	30
Reserva Cidade Jardim	A cargo da Incorporação (Ativo próprio)	27
Hotel Fasano Miami	A cargo de terceiro (Ativo de terceiro)	11
Hotel Fasano Londres	A cargo de terceiro (Ativo de terceiro)	5

Demonstração do Fluxo de Caixa por Segmento - Método Indireto R\$ mil - 2T24	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
<b>Das atividades operacionais</b>									
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	63.026	2.422	19.192	(9.423)	(1.514)	(8.377)	97.302	(1.582)	161.047
<b>Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>									
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	3.015	6.134	5.522	-	-	1.418	3.798	951	20.838
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	27.508	3.650	8.685	21.100	-	-	33.786	25.249	119.978
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	(5.844)	-	-	449	-	-	-	-	(5.844)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	449
Resultado de equivalência patrimonial	-	(1.063)	-	-	-	-	-	-	(1.063)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(21.839)	-	(275)	-	-	-	-	-	(22.114)
Demais ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>65.865</b>	<b>11.142</b>	<b>33.125</b>	<b>12.126</b>	<b>(1.514)</b>	<b>(6.959)</b>	<b>134.886</b>	<b>24.618</b>	<b>273.290</b>
<b>Variação nos ativos e passivos</b>									
Contas a receber	(24.964)	354	(15.008)	78.136	(2.383)	2.744	(105.152)	(22.562)	(88.835)
Imóveis a comercializar	-	-	-	-	-	-	72.843	-	72.843
<b>Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos</b>	<b>40.901</b>	<b>11.496</b>	<b>18.117</b>	<b>90.262</b>	<b>(3.897)</b>	<b>(4.214)</b>	<b>102.576</b>	<b>2.056</b>	<b>257.298</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-	-	-	(2.145)	-	(2.145)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(27.573)	(1.359)	(3.279)	(8.356)	-	-	(32.104)	(25.306)	(97.977)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>	<b>13.328</b>	<b>10.137</b>	<b>14.838</b>	<b>81.906</b>	<b>(3.897)</b>	<b>(4.214)</b>	<b>68.328</b>	<b>(23.250)</b>	<b>157.175</b>
<b>Das atividades de investimento</b>									
Resgates e (aplicações)	4.088	(275)	(2.471)	(2.816)	(1)	(83)	149	14.717	13.308
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(28.808)	(18.252)	(11.606)	(27.078)	(8.746)	(1.914)	(7.725)	(1.439)	(105.567)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>(24.720)</b>	<b>(18.526)</b>	<b>(14.077)</b>	<b>(29.894)</b>	<b>(8.746)</b>	<b>(1.997)</b>	<b>(7.576)</b>	<b>13.278</b>	<b>(92.259)</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>									
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	110.000	-	-	-	-	110.000
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-	(1.304)	(4.481)	(240.000)	-	-	(36.663)	-	(282.449)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	(59.600)	(59.600)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>(1.304)</b>	<b>(4.481)</b>	<b>(130.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(36.663)</b>	<b>(59.600)</b>	<b>(232.049)</b>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(11.392)</b>	<b>(9.694)</b>	<b>(3.721)</b>	<b>(77.988)</b>	<b>(12.643)</b>	<b>(6.212)</b>	<b>24.088</b>	<b>(69.572)</b>	<b>(167.133)</b>

Balanço Patrimonial por segmento - 2T24 R\$ mil	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
<b>Ativo</b>									
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	-	1.314.467	1.314.467
Contas a receber	62.105	35.848	120.130	117	2.727	23.842	1.039.732	-	1.284.501
Landbank e Estoques	-	22.257	554	-	-	55.033	2.389.899	-	2.467.742
PPI (=)	4.039.611	-	-	753.870	-	-	-	-	4.793.481
Custo Contábil (+)	1.525.297	-	-	694.561	-	-	-	-	2.219.858
PPI - valor justo (+)	2.514.314	-	-	59.309	-	-	-	-	2.573.623
PPI em Operação (+)	1.023.873	-	-	59.309	-	-	-	-	1.083.182
PPI Pré-Operacionais (+)	1.490.441	-	-	-	-	-	-	-	1.490.441
Imobilizado e Intangível	104.113	254.306	796.899	308.737	121	36.124	22.776	40.998	1.564.074
Leasing (IFRS 16)	4.962	88.529	-	-	-	-	-	-	93.491
Outros	129.959	36.174	68.800	8.751	644	20.337	99.999	87.705	452.368
<b>Total do ativo</b>	<b>4.340.751</b>	<b>437.113</b>	<b>986.383</b>	<b>1.071.475</b>	<b>3.492</b>	<b>135.336</b>	<b>3.552.406</b>	<b>1.443.170</b>	<b>11.970.125</b>
<b>Passivo</b>									
Endividamento	931.888	115.083	194.723	856.319	-	-	977.585	772.617	3.848.215
Curto prazo	54.414	82.630	50.345	60.388	-	-	131.419	261.745	640.942
Longo prazo	877.474	32.453	144.378	795.931	-	-	846.166	510.872	3.207.273
Fornecedores	27.170	28.858	5.290	117	288	24.112	88.628	60	174.523
Usufruto (Longo Prazo)	201.477	-	-	-	-	-	-	-	201.477
Tributos e Encargos	807.353	43.534	57.332	-	-	17.609	147.604	-	1.073.433
Curto prazo	16.713	29.736	4.373	-	-	17.609	118.942	-	187.374
Longo prazo	790.639	13.799	52.959	-	-	-	28.662	-	886.058
Adiantamento para Obras	-	-	-	-	-	-	417.645	-	417.645
Leasing (IFRS 16)	15.511	114.045	-	-	-	-	-	-	129.555
Dividendos a pagar	45.616	1.971	9.655	9.605	-	-	58.153	-	125.000
Obrigações com terceiros	-	-	-	-	-	-	119.861	-	119.861
Outros	145.388	40.234	3.375	-	-	13.079	130.343	-	332.420
<b>Total do passivo</b>	<b>2.174.402</b>	<b>343.726</b>	<b>270.376</b>	<b>866.040</b>	<b>288</b>	<b>54.800</b>	<b>1.939.820</b>	<b>772.677</b>	<b>6.422.128</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>2.166.349</b>	<b>93.388</b>	<b>716.007</b>	<b>205.434</b>	<b>3.204</b>	<b>80.536</b>	<b>1.612.586</b>	<b>670.493</b>	<b>5.547.996</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>4.340.751</b>	<b>437.113</b>	<b>986.383</b>	<b>1.071.475</b>	<b>3.492</b>	<b>135.336</b>	<b>3.552.406</b>	<b>1.443.170</b>	<b>11.970.125</b>

O Caixa gerado nas operações é gerencialmente alocado na Holding.

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

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

**Área Privativa:** Área comercializada ou a ser comercializada dos projetos de Incorporação.

**Asset light:** Negócios que possuem pouco ativo alocado em seu balanço patrimonial.

**AUM:** Sigla em inglês para "ativos sob gestão".

**Capex:** (*Capital expenditure*). Investimento feito para construir, reparar ou adquirir um ativo fixo.

**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.

**ESG:** *Environmental, social and corporate governance* (ambiental, social e governança corporativa).

**NOI:** (*Net Operating Income*). Resultado operacional líquido/Geração de caixa operacional.

**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.

**Receita a apropriar:** Corresponde às vendas contratadas cuja receita será apropriada em períodos futuros em função da evolução do custo incorrido da obra.

**VGV (Valor Geral de Vendas):** Valor calculado pela soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento.

Para mais itens do Glossário <https://ri.jhsf.com.br/servicos-aos-investidores/glossario-2/>

# JHSF

## 2T24

### WEBCAST DE RESULTADOS

**Webcast em Português:**

**15 de agosto de 2024**

15:00 (horário de Brasília)

14:00 (horário de Nova York)

Webcast: [ri.jhsf.com.br](https://ri.jhsf.com.br)

**Webcast em Inglês:**

**15 de agosto de 2024**

**(tradução simultânea)**

14:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

Webcast: [ri.jhsf.com.br](https://ri.jhsf.com.br)