

JHSF



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2T25

RENDA RECORRENTE

Receita Bruta

R\$ 337,4 mm
+25%

Ebitda Ajustado

R\$ 150,6 mm
+21%

Shoppings

Vendas

+17%

Hospitalidade e Gastronomia

Diária Média Couvert Médio

+16% **+8%**

Aeroporto

Movimentos

+64%

Litros

Abastecidos

+54%

JHSF Residences

90% de taxa de
ocupação
contratada

JHSF Capital

AUM

R\$ 2,7 bilhões

CONSOLIDADO

Receita Bruta

R\$ 544,7 mm
+25%

Resultado Bruto

R\$ 309,2 mm
+24%

Ebitda

R\$ 347,7 mm
+59%

Ebitda Ajustado

R\$ 247,2 mm
+22%

Lucro Líquido

R\$ 245,8 mm
+46%

Estrutura de Capital:

Emissão bem sucedida de CRI

R\$ 625,0 mm

Com redução do custo médio
(-0,66 p.p) e aumento da *duration*
(+1 ano)

Incorporação

Vendas Contratadas

R\$ 293,8 mm

A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do segundo trimestre de 2025 (2T25). Todas as informações a seguir, relativas ao **2T25**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos são nominais, exceto quando indicado de outra forma.

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.



A **JHSF, maior ecossistema de alta renda da América Latina**, possui atividades em desenvolvimento e administração de projetos multiuso únicos, inovadores e com alta percepção de valor pelos clientes.

No 2T25, **todos os negócios da Companhia seguiram sua trajetória de evolução**, com consistência e visão de longo prazo. Não obstante, o sucesso operacional e financeiro dos segmentos continua contribuindo para o fortalecimento do ecossistema único de alta renda, desenvolvido pela JHSF.

Em **Renda Recorrente**, os negócios mantiveram o crescimento operacional de dois dígitos nos principais indicadores, demonstrando a qualidade e excelência dos serviços e produtos, além da resiliência do cliente de alta renda.

Os **Shoppings da JHSF são escolhidos pelas marcas de alta renda para abrirem suas flagships (lojas-conceito) no Brasil**, e o seu sucesso é evidenciado pelo contínuo crescimento de dois dígitos de vendas período à período (+17% no 2T25). Entre as novidades de mix, está a **nova flagship da Chanel no Shopping Cidade Jardim**, que contará com serviços exclusivos de personalização e manutenção de itens da marca.

Na **Incorporação**, houve aumento de vendas em relação ao 2T24 e ao 1T25, e evolução das obras dos projetos.

No **Boa Vista Village**, duas grandes novidades foram anunciadas no trimestre: abertura de uma unidade do **Colégio Visconde de Porto Seguro**, e uma **Clínica Einstein**. Estes novos projetos reforçam o compromisso da JHSF em seguir contribuindo para o desenvolvimento de comunidades e empreendimentos únicos, de alta qualidade e sustentáveis.

A Companhia possui plano estratégico de expansão dos negócios de Renda Recorrente, com maior previsibilidade e equilíbrio de resultados. O **Boa Vista Village Town Center** e o **São Paulo Surf Club**, estão ambos em fase avançada de obras e com expectativa de abertura em 2025. As obras dos novos hangares no Aeroporto também avançaram, com previsão de entrega entre o 3T25 e o 4T25. E o **Shops Faria Lima**, localizado no coração da Avenida Faria Lima, também evoluiu no trimestre.

No 2T25, foi concluída com sucesso a captação de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) de **R\$ 625,0 milhões**, com custo médio de **103,98% do CDI e prazo médio de 5,11 anos**. Essa emissão é a continuidade do eficiente trabalho iniciado em 2024 de alongamento do perfil da dívida e redução do seu custo. Com essa última emissão, a Companhia captou em condições inéditas cerca de **R\$ 2,9 bilhões no mercado de capitais, em menos de 1 ano**.

O sucesso dessas operações reafirma a confiança dos agentes de mercado na Companhia e na condução dos seus negócios únicos.

No trimestre, os indicadores de resultado evoluíram em relação ao 2T24.

O aumento da **Receita** é resultado do consistente crescimento dos negócios de Renda Recorrente, em adição ao resultado da Incorporação que apresentou melhora na comparação com 2024.

O aumento dos **Custos** está associado a evolução das operações.

Em **Despesas**, a variação observada é oriunda, principalmente, do aumento em Despesas Administrativas, dado o pagamento de PLR (cerca de R\$ 15 milhões) que ocorreu no 2T25. Em 2024, o pagamento foi realizado no 3T24. Além disso, houve maior **Despesas com Vendas** (publicidade e propaganda), e em, "**Outros Resultados Operacionais**" foi registrado no 2T24 o efeito contábil positivo da venda de participação da expansão do Catarina Fashion Outlet, o que explica a variação dessa linha em relação ao 2T25.

No **Ebitda Ajustado** é desconsiderada a apreciação das Propriedades para Investimentos e ajustado outras despesas e receitas sem efeito caixa ou não recorrentes. Um dos principais ajustes no 2T25 foi o pagamento de PLR, considerando que, em 2024, o pagamento ocorreu no 3T24.

O aumento do **Resultado Financeiro** é fruto do crescimento das Despesas Financeiras com juros da dívida.

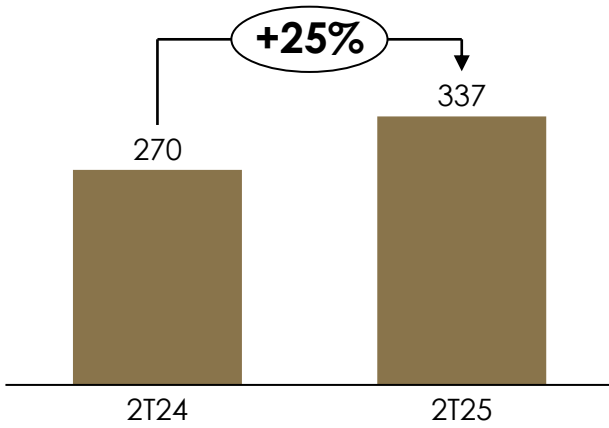
Em **Imposto de Renda e CSLL**, a diferença entre os períodos é o maior saldo de impostos diferidos (sem efeito caixa) proveniente da apreciação das PPIs.

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	2T25	2T24	Var %
Receita Bruta	544,7	436,6	24,8%
Impostos sobre a Receita	(48,6)	(40,2)	20,7%
Receita Líquida	496,1	396,4	25,2%
CPSV	(186,9)	(147,5)	26,7%
Resultado Bruto	309,2	248,8	24,3%
Margem (% da Receita Líquida)	62,3%	62,8%	-0,5 p.p.
Despesas Operacionais	(108,7)	(67,8)	60,3%
Despesas com Vendas	(15,2)	(10,9)	39,3%
Despesas Administrativas	(107,1)	(79,6)	34,6%
Outros Resultados Operacionais	13,6	22,7	-39,9%
Apreciação das PPIs	131,3	22,1	493,9%
Resultado Operacional	331,9	203,2	63,3%
Depreciação e Amortização	15,8	15,5	2,0%
EBITDA	347,7	218,7	59,0%
PPI	(131,3)	(22,1)	493,9%
Eventos não recorrentes	16,0	4,5	256,5%
Eventos não caixa	14,9	1,7	783,2%
EBITDA Ajustado	247,2	202,7	21,9%
Margem (% da Receita Líquida)	49,8%	51,1%	-1,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(65,3)	(39,0)	67,5%
Imposto de Renda e CSLL	(20,8)	4,6	-551,9%
Resultado Líquido	245,8	168,8	45,6%
Margem (% da Receita Líquida)	49,5%	42,6%	7,0 p.p.

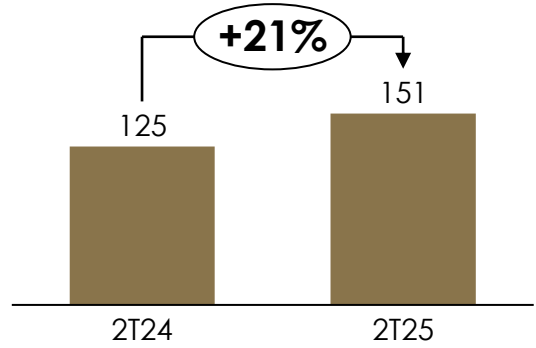
Demonstrativo de Resultados (R\$ mm)	Renda Recorrente ¹		
	2T25	2T24	Var.
Receita Bruta	337,4	270,2	24,9%
Impostos sobre a Receita	(29,9)	(22,0)	35,8%
Receita Líquida	307,5	248,2	23,9%
CPSV	(138,4)	(114,8)	20,5%
Resultado Bruto	169,1	133,4	26,8%
Margem (% da Receita Líquida)	55,0%	53,7%	1,2 p.p.
Despesas Operacionais	(47,7)	(25,8)	85,3%
Despesas com Vendas	(3,2)	(2,0)	59,7%
Despesas Administrativas	(52,7)	(44,0)	19,6%
Outros Resultados Operacionais	8,1	20,2	-60,0%
Apreciação das PPIs	131,3	22,1	493,9%
Resultado Operacional	252,7	129,8	94,7%
Depreciação e Amortização	11,0	11,0	-0,2%
EBITDA	263,7	140,8	87,3%
PPI	(131,3)	(22,1)	493,9%
Eventos não recorrentes	4,5	4,5	0,4%
Eventos não caixa	13,7	1,7	713,4%
EBITDA Ajustado	150,6	124,8	20,6%
Margem (% da Receita Líquida)	49,0%	50,3%	-1,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(39,4)	(56,1)	-29,6%
Imposto de Renda e CSLL	(15,1)	5,1	-397,3%
Resultado Líquido	198,2	78,8	151,6%
Margem (% da Receita Líquida)	64,5%	31,7%	32,7 p.p.

¹Considera todos os negócios com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding.

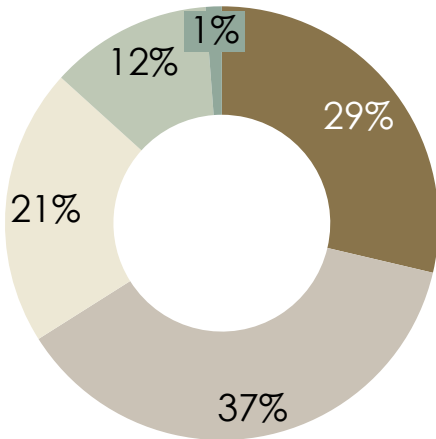
RECEITA BRUTA¹
(R\$ mm)



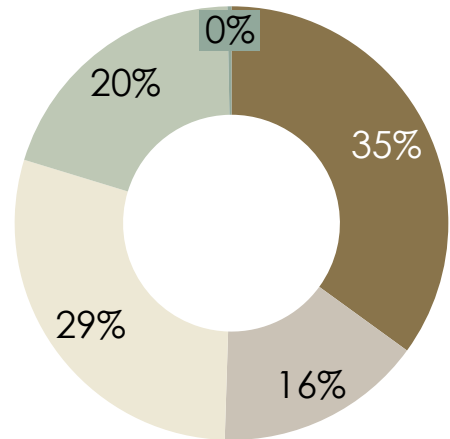
EBITDA AJUSTADO¹
(R\$ mm)



RECEITA BRUTA¹
COMPOSIÇÃO ENTRE
NEGÓCIOS 2T25
(%)



EBITDA AJUSTADO¹
COMPOSIÇÃO ENTRE
NEGÓCIOS 2T25
(%)



- Shoppings
- Aeroporto
- JHSF Capital
- H&G
- JHSF Residences e Clubs

¹Considera todos os negócios com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding.

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

2T25	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residences e Clubs	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminação	Consolidado
Receita Bruta	96,9	126,5	69,9	40,2	3,9	53,6	172,0	-	563,0	(18,3)	544,7
Impostos sobre a Receita	(11,7)	(11,4)	(4,9)	(1,5)	(0,4)	(12,9)	(5,8)	-	(48,6)	-	(48,6)
Receita Líquida	85,2	115,0	65,0	38,7	3,6	40,8	166,1	-	514,4	(18,3)	496,1
CPSV	(24,2)	(78,3)	(31,7)	(3,8)	(0,4)	(17,4)	(39,4)	-	(195,2)	8,3	(186,9)
Resultado Bruto	61,0	36,7	33,4	34,9	3,2	23,4	126,7	-	319,2	(10,0)	309,2
Margem (% da Receita Líquida)	71,5%	31,9%	51,3%	90,2%	88,9%	57,4%	76,3%	-	62,1%	-	62,3%
Despesas Operacionais	(16,0)	(24,7)	3,8	(6,3)	(4,6)	(25,1)	(24,0)	(24,8)	(121,6)	12,9	(108,7)
Despesas com Vendas	(0,6)	(1,0)	(0,1)	(0,8)	(0,7)	(1,2)	(9,4)	(2,0)	(15,7)	0,6	(15,2)
Despesas Administrativas	(13,1)	(23,3)	(6,2)	(6,0)	(4,0)	(23,6)	(19,8)	(23,5)	(119,5)	12,3	(107,1)
Outros Resultados Operacionais	(2,3)	(0,4)	10,1	0,6	0,1	(0,3)	5,2	0,7	13,6	-	13,6
Apreciação das PPIs	3,4	-	2,8	125,1	-	-	-	-	131,3	-	131,3
Resultado Operacional	48,4	12,0	40,0	153,7	(1,4)	(1,7)	102,7	(24,8)	329,0	2,9	331,9
Depreciação e Amortização	0,2	6,0	3,9	0,9	0,1	1,9	1,0	1,9	15,8	-	15,8
EBITDA	48,6	18,0	43,8	154,6	(1,3)	0,2	103,8	(22,9)	344,8	2,9	347,7
PPI	(3,4)	-	(2,8)	(125,1)	-	-	-	-	(131,3)	-	(131,3)
Eventos não recorrentes	0,6	2,7	0,7	-	0,6	1,8	2,5	7,2	16,0	-	16,0
Eventos não caixa	7,5	2,6	3,0	0,4	0,1	0,2	1,0	0,0	14,9	-	14,9
EBITDA Ajustado	53,3	23,3	44,7	29,9	(0,6)	2,1	107,3	(15,6)	244,3	2,9	247,2
Margem (% da Receita Líquida)	62,5%	20,2%	68,8%	77,3%	-17,8%	5,2%	64,6%	-	47,5%	-	49,8%
Resultado Financeiro Líquido	(28,4)	(7,0)	3,1	(8,2)	1,0	(2,4)	8,9	(32,5)	(65,5)	0,2	(65,3)
Imposto de Renda e CSLL	(5,1)	(0,1)	(0,9)	(8,9)	-	-	(5,7)	-	(20,8)	-	(20,8)
Resultado Líquido	14,9	4,9	42,2	136,6	(0,4)	(4,2)	105,9	(57,3)	242,7	3,1	245,8
Margem (% da Receita Líquida)	17,5%	4,3%	64,8%	352,9%	-10,0%	-10,2%	63,8%	-	47,2%	-	49,5%

JHSF

SHOPPINGS
2T25

RESULTADO

A demonstração de resultados de Shoppings, considerando o efeito das vendas de participações ocorridas em 2024 e 2025, está disponível na página 15.

A Receita de **Shoppings** cresceu devido à ótima performance dos ativos, que apresentaram vendas consolidadas de **17,0%** e SSR de **12,9%** na comparação com o 2T24, com destaque para o **Shopping Cidade Jardim** que aumentou em **26,9%** suas vendas no trimestre.

O aumento do **Custo** é proveniente de maiores gastos operacionais, principalmente referente à operação da **Casa Fasano** (inaugurada no 3T24).

Em **Despesas**, vale lembrar que no 2T24 foi registrado o resultado positivo da venda de participação da expansão do Catarina Fashion Outlet (aprox. R\$ 35mm) na linha de “Outros Resultados Operacionais” que impactou positivamente o **Ebitda Ajustado**. Excluindo esse efeito, assim como o resultado dos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra, o crescimento do **Ebitda Ajustado teria sido de 60%**, conforme demonstrado na página 15.

A **apreciação das PPIs** no trimestre está associada, principalmente, a evolução das obras do **Boa Vista Village Town Center**.

No **Ebitda Ajustado** é desconsiderada a apreciação das Propriedades para Investimentos e ajustadas outras despesas e receitas não recorrentes ou sem efeito caixa. No 2T25, foram ajustado, principalmente, despesas com pagamento de PLR (em 2024, o pagamento ocorreu no 3T24).

RESULTADO

O crescimento do **Resultado Financeiro** é oriundo do aumento dos juros da dívida (despesa financeira).

No 2T24, em **Imposto de Renda e CSLL**, ocorreu uma baixa de provisão não recorrente do passivo circulante, o que explica a variação apresentada em relação ao 2T25.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings		
	2T25	2T24	Var %
Receita Bruta	96,9	96,1	0,9%
Impostos sobre a Receita	(11,7)	(13,3)	-11,5%
Receita Líquida	85,2	82,8	2,9%
CPSV	(24,2)	(21,9)	10,6%
Resultado Bruto	61,0	60,9	0,2%
Margem (% da Receita Líquida)	71,5%	73,5%	-2,0 p.p.
Despesas Operacionais	(16,0)	3,1	-608,3%
Despesas com Vendas	(0,6)	(0,2)	157,7%
Despesas Administrativas	(13,1)	(12,8)	2,3%
Outros Resultados Operacionais	(2,3)	16,2	-113,9%
Apreciação das PPIs	3,4	17,7	-80,6%
Resultado Operacional	48,4	81,7	-40,8%
Depreciação e Amortização	0,2	(0,1)	-475,5%
EBITDA	48,6	81,7	-40,4%
PPI	(3,4)	(17,7)	-80,6%
Eventos não recorrentes	0,6	-	-
Eventos não caixa	7,5	(1,1)	-804,0%
EBITDA Ajustado	53,3	62,9	-15,3%
Margem (% da Receita Líquida)	62,5%	76,0%	-13,4 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(28,4)	(18,7)	51,9%
Imposto de Renda e CSLL	(5,1)	7,1	-172,3%
Resultado Líquido	14,9	70,1	-78,7%
Margem (% da Receita Líquida)	17,5%	84,7%	-67,2 p.p.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings		
	2T25	2T24 ¹	Var %
Receita Bruta	96,9	85,3	13,7%
Impostos sobre a Receita	(11,7)	(12,0)	-2,5%
Receita Líquida	85,2	73,2	16,3%
CPSV	(24,2)	(19,9)	21,7%
Resultado Bruto	61,0	53,3	14,4%
Margem (% da Receita Líquida)	71,5%	72,8%	-1,2 p.p.
Despesas Operacionais	(16,0)	(18,8)	-15,0%
Despesas com Vendas	(0,6)	(0,2)	190,2%
Despesas Administrativas	(13,1)	(12,8)	2,3%
Outros Resultados Operacionais	(2,3)	(5,8)	-60,9%
Apreciação das PPIs	3,4	(51,0)	-106,8%
Resultado Operacional	48,4	(16,5)	-393,9%
Depreciação e Amortização	0,2	0,0	417,5%
EBITDA	48,6	(16,4)	-396,1%
PPI	(3,4)	51,0	-106,8%
Eventos não recorrentes	0,6	-	-
Eventos não caixa	7,5	(1,3)	-696,5%
EBITDA Ajustado	53,3	33,3	60,1%
Margem (% da Receita Líquida)	62,5%	45,4%	17,1 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(28,4)	(19,0)	49,4%
Imposto de Renda e CSLL	(5,1)	7,8	-165,8%
Resultado Líquido	14,9	(27,7)	-153,8%
Margem (% da Receita Líquida)	17,5%	-37,8%	55,3 p.p.

¹Os números acima consideram o resultado ajustado do 2T24, para refletir as vendas de participações minoritárias ocorridas ao longo de 2024 e de 2025 dos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra, e o efeito do reconhecimento da venda de participação da expansão do Catarina Fashion Outlet. Além disso, foram ajustadas despesas relacionadas as vendas e outras despesas não recorrentes.

ESTRATÉGIA

A estratégia desse negócio é crescer no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento ou por meio desenvolvimento de novos ativos. O NOI anual em 2025 é de cerca de R\$ **165,0 milhões**, considerando o portfólio de Shoppings em operação, além da Casa Fasano e da Usina SP que tem seus resultados consolidados nesse segmento.

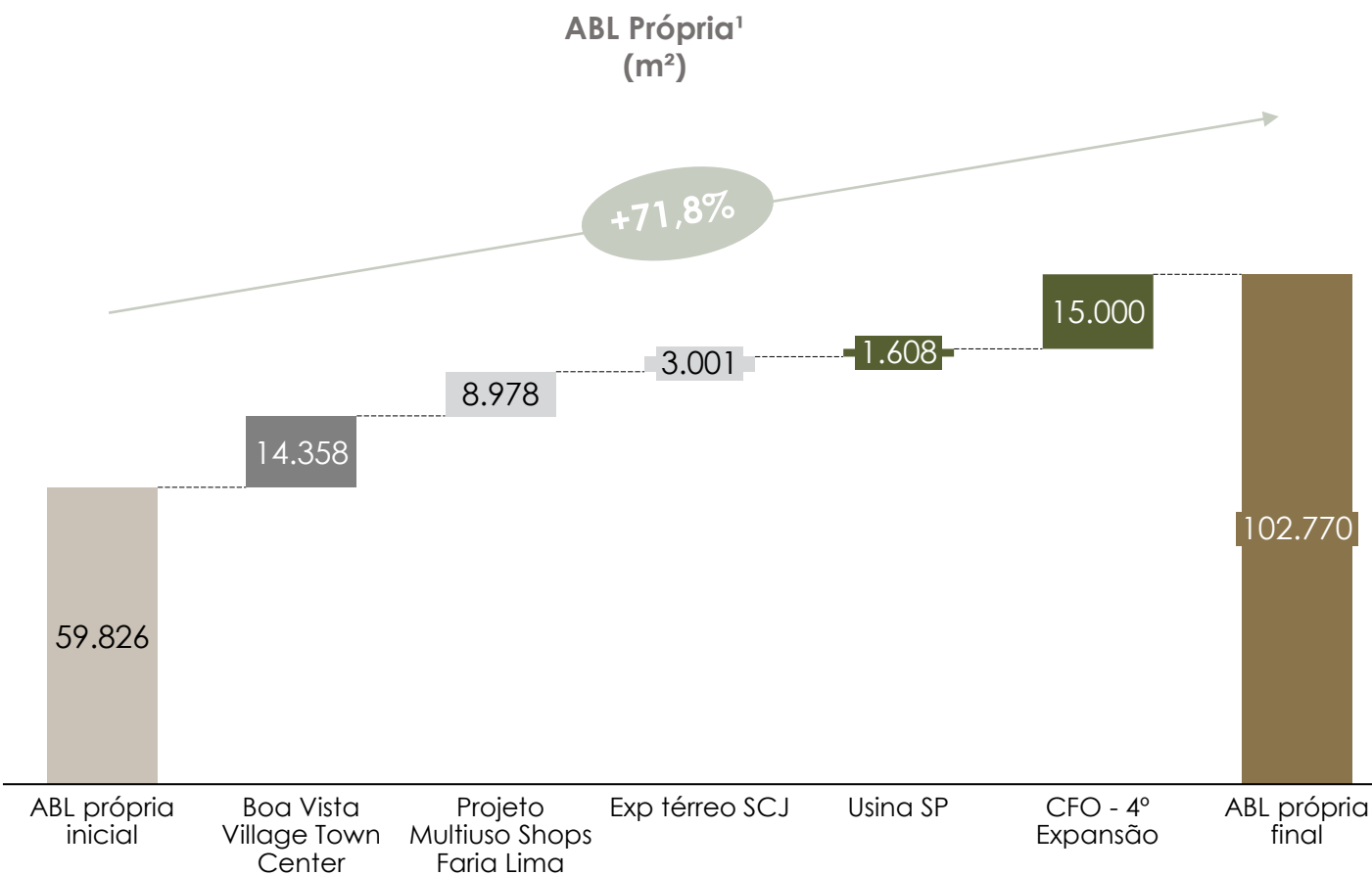
PORTFÓLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS

Portfólio ¹	Localização	% JHSF	ABL Total (m ²)	ABL JHSF (m ²)
Em operação				
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	47.770	23.890
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.046	14.526
Catarina Fashion Outlet 3ª Expansão	São Roque - SP	60,01%	21.707	13.026
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	954	954
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200
Usina SP I	São Paulo - SP	67,00%	4.821	3.230
Total portfólio em operação	-	-	110.298	59.826
Em execução				
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.358	14.358
Projeto Multiuso Shops Faria Lima ²	São Paulo - SP	67,50%	13.300	8.978
Expansão térreo Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	6.000	3.001
Usina SP II	São Paulo - SP	67,00%	2.400	1.608
Catarina Fashion Outlet 4ª Expansão	São Roque - SP	100,00%	15.000	15.000
Total novos projetos	-	-	51.058	42.944
Total após novos projetos	-	-	161.356	102.770

¹As ABLs acima são gerenciais e podem diferir das apresentadas nas Demonstrações Financeiras de 30/06/2025. As ABLs dos projetos em execução podem sofrer alterações.

²A participação do Shops Faria Lima pode sofrer alteração.

Abaixo está o gráfico de evolução de ABL própria da Companhia considerando as vendas de participações minoritárias e projetos em desenvolvimento. Após a entrega dos novos projetos, a ABL própria da Companhia passará a ser cerca de **103 mil m²**, representando crescimento de **71,8%** em relação a ABL própria atual.



¹ABL de projetos futuros pode sofrer alterações.

No trimestre, as obras dos novos projetos evoluíram. O **Boa Vista Village Town Center**, que contará com **71 lojas e 14.358 m² de ABL**, está em fase final de obras, com expectativa de abertura em 2025. As obras do **Shops Faria Lima** também seguiram.

FOTOS BOA VISTA VILLAGE TOWN CENTER



NOVIDADES SHOPPING CIDADE JARDIM

No 2T25, foi inaugurada uma área exclusivamente dedicada à saúde e ao bem-estar, chamada de **Cidade Jardim Health Center**. O espaço possui cerca de 2 mil m² de ABL, está localizado no 5º piso do Shopping, e contempla um centro médico completo, além de especialistas em saúde mental, terapias integrativas, esporte e exercícios, alta performance, *recovery*, *wellness*, estética e longevidade. O espaço conta com clínicas, consultórios e estúdios equipados com tecnologia de ponta.

NOVIDADES SHOPPING CIDADE JARDIM

O SCJ, que atualmente já conta com **flagships exclusivas** das principais marcas internacionais de alta renda, terá novidades importantes em seu mix: **Dior, Prada e Tiffany & Co.**, já presentes no Shopping, irão dobrar de tamanho, além de oferecer serviços únicos em suas *flagships*; a **Rolex** transformará a loja atual em sua *flagship* na América Latina. Na gastronomia, haverá a abertura do restaurante francês **Lou Lou**, que chega para compor o robusto portfólio de operações gastronômicas; e, entre os maiores marcos, a abertura da *flagship* de **1.200 m² da Chanel**, com serviços exclusivos de personalização e manutenção de itens da marca. Essas novidades fazem parte da **expansão do térreo de cerca de 6 mil m² de ABL** que está em curso.

DESEMPENHO OPERACIONAL¹

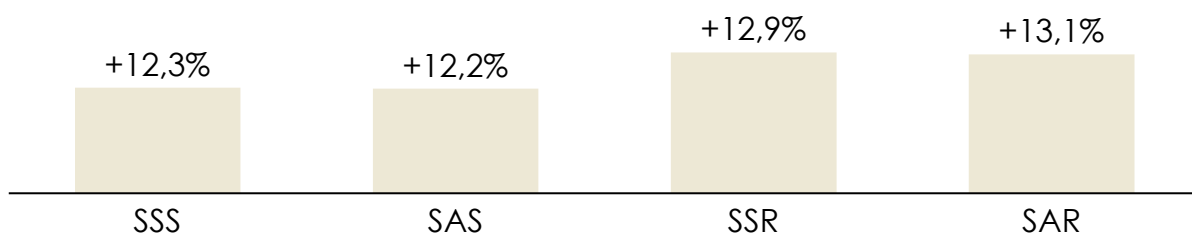
As vendas totais dos Shoppings apresentaram crescimento de **17,0%** no trimestre.

Shoppings	2T25	2T24	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.188	1.015	17,0%

Em relação ao 2T24, o Shopping Cidade Jardim teve destaque em vendas, com crescimento de **26,9%**.

A taxa de ocupação e o custo de ocupação foram **99,2%** e **8,4%**, respectivamente.

Os indicadores operacionais consolidados de vendas e aluguel, referente a participação da Companhia nos Shoppings, são demonstrados a seguir.



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

¹Os indicadores operacionais foram ponderados de acordo com a participação que a Companhia detêm dos Shoppings, com exceção das vendas dos lojistas e taxa de ocupação, que foram demonstradas na sua totalidade.

JHSF

HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

2T25

RESULTADO

Em **Hospitalidade e Gastronomia** houve evolução da Receita, impulsionada pelo desempenho operacional dos ativos, demonstrado pelo crescimento de **15,9%** na Diária Média e **7,8%** do Couvert Médio, além do crescimento do portfólio, dado a abertura do **Boa Vista Surf Lodge**.

O aumento dos **Custos** ocorreu devido ao crescimento das operações.

As **Despesas** cresceram principalmente em função do aumento das Despesas Administrativas, dado a abertura de uma nova operação, em adição ao pagamento de PLR no 2T25.

No **Ebitda Ajustado** foi considerado o pagamento de PLR (em 2024, o pagamento ocorreu no 3T24).

A queda no **Resultado Financeiro** está relacionada, sobretudo, ao menor gasto com juros da dívida desse segmento.

Não houve variação nominal significativa em Imposto de Renda e CSLL.

Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia		
	2T25	2T24	Var %
Receita Bruta	126,5	104,2	21,4%
Impostos sobre a Receita	(11,4)	(5,1)	124,9%
Receita Líquida	115,0	99,1	16,1%
CPSV	(78,3)	(65,9)	18,9%
Resultado Bruto	36,7	33,2	10,5%
Margem (% da Receita Líquida)	31,9%	33,5%	-1,6 p.p.
Despesas Operacionais	(24,7)	(20,8)	19,0%
Despesas com Vendas	(1,0)	(1,3)	-21,0%
Despesas Administrativas	(23,3)	(19,7)	18,1%
Outros Resultados Operacionais	(0,4)	0,2	-326,2%
Resultado Operacional	12,0	12,5	-3,8%
Depreciação e Amortização	6,0	6,3	-4,7%
EBITDA	18,0	18,7	-4,1%
Eventos não recorrentes	2,7	1,5	79,2%
Eventos não caixa	2,6	-	-
EBITDA Ajustado	23,3	20,2	14,9%
Margem (% da Receita Líquida)	20,2%	20,4%	-0,2 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(7,0)	(10,0)	-30,2%
Imposto de Renda e CSLL	(0,1)	(0,1)	-11,9%
Resultado Líquido	4,9	2,3	109,3%
Margem (% da Receita Líquida)	4,3%	2,4%	1,9 p.p.

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 anual desse segmento para 2025 é de cerca de **R\$ 86,1 milhões**.

PORTFÓLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS

O segmento é composto por 11 hotéis e 37 restaurantes.



RECEITA TOTAL DA OPERAÇÃO

Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 2T25 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 ¹ (R\$ mm)	2T25	2T24	Var.
	260,2	212,6	22,3%

Hotéis - Receita Bruta (R\$ mm)	2T25	2T24	Var.
Administrados	93,1	73,9	25,9%
Próprios	31,6	22,1	43,2%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mm)	124,7	96,0	29,9%

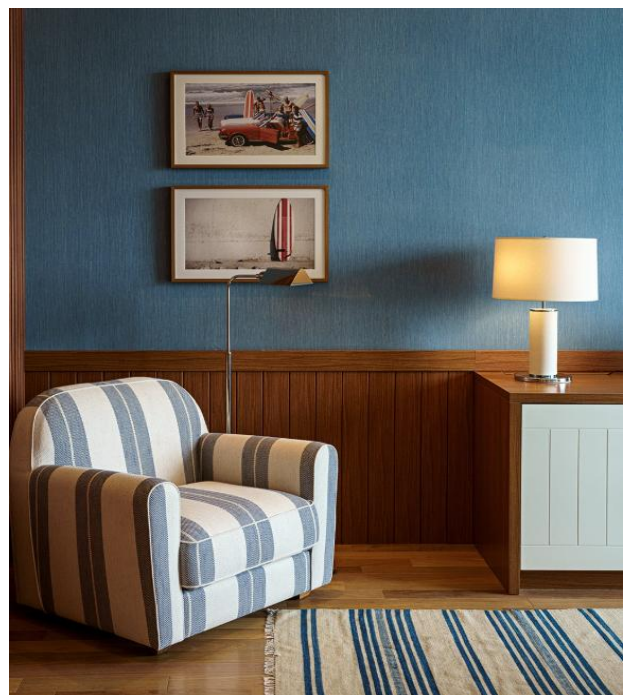
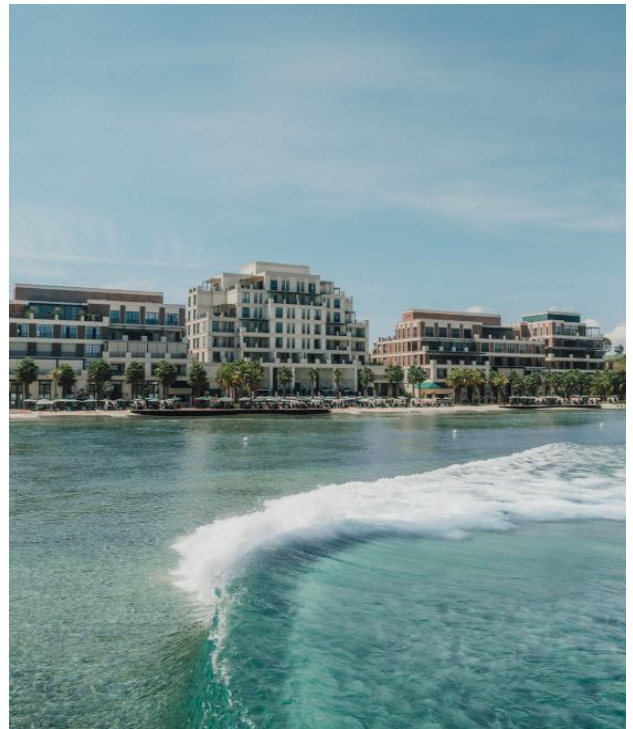
Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mm)	2T25	2T24	Var.
Administrados	40,5	34,5	17,5%
Próprios	80,9	73,6	9,8%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mm)	121,4	108,1	12,3%

Receita com Fees e outros (R\$ mm)	2T25	2T24	Var.
Fees (R\$ mm)	14,1	8,5	65,4%

¹Os 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.

BOA VISTA SURF LODGE

Em junho, o **Boa Vista Surf Lodge**, o mais novo hotel da Companhia, foi o local escolhido pela renomada marca **Louis Vuitton** para a realização de uma exposição que reuniu peças raras e icônicas, entre elas joias sofisticadas, baús clássicos e uma nova linha de mobiliário.



FASANO AL MARE BEACH CLUB – JHSF FASANO SARDEGNA

Durante o mês de agosto, ocorrerá a inauguração em formato *soft opening* do **Fasano Al Mare Beach Club**, a primeira fase do **JHSF Fasano Sardegna**, um novo destino de hospitalidade internacional em frente à icônica Ilha de Tavolara, na Sardenha, Itália.

O **Fasano Al Mare Beach Club** é um clube costeiro elegante, onde os hóspedes poderão desfrutar de dias relaxantes sob o sol da Sardenha, com gastronomia, spa, quadras de tênis e academia.

Até o verão de 2028, o **JHSF Fasano Sardegna** contará com o **Fasano Sardegna Hotel**, 30 residências privadas de diferentes tamanhos com vista panorâmica, uma marina integrada a uma vila cuidadosamente planejada com boutiques e restaurantes.

Localizado a apenas 15 minutos ao sul do aeroporto de Ólbia Costa Esmeralda e inserido em uma área preservada onde mais de 90% do território é dedicado à natureza, o **JHSF Fasano Sardegna** é um projeto que será desenvolvido em uma área de 1 milhão de m². Combinando autenticidade e sofisticação, o projeto foi concebido pelo aclamado arquiteto **Isay Weinfeld**.



DESEMPENHO OPERACIONAL

Os indicadores do segmento de **Hospitalidade** mantiveram o ritmo de crescimento, com destaque para a Diária Média, que cresceu 15,9% em relação ao 2T24.

Hotéis - Consolidado	2T25	2T24	Var.
Diária Média (R\$)	4.138	3.569	15,9%
RevPar ¹ (R\$)	1.988	1.805	10,1%
Taxa de Ocupação (%)	48,0%	50,6%	-2,5 p.p.

¹Revpar: Receita por quarto disponível

A variação da taxa de ocupação apresentada no 2T25 foi causada pela nova operação inaugurada recentemente, que está em processo de maturação.

Os indicadores de Gastronomia, também apresentaram evolução, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Restaurantes - Consolidado	2T25	2T24	Var.
Couvert Médio (R\$)	348,0	322,8	7,8%
Número de Couverts (unidades)	348.750	334.973	4,1%

Um ponto importante a se destacar é que embora os indicadores operacionais de Hospitalidade e Gastronomia incluam ativos próprios e administrados, o resultado reconhecido nos ativos administrados se limita aos fees de administração e performance, o que pode resultar que a evolução do resultado e dos indicadores operacionais não aconteça nos mesmos níveis.

JHSF

AEROPORTO EXECUTIVO

2T25

RESULTADO

A Receita do **Aeroporto** segue evoluindo, diante dos fortes indicadores operacionais do ativo (**+63,9% em movimentos e +53,8% de litros abastecidos**). No 2T25, houve a quarta edição do **Catarina Aviation Show**, que teve movimentação **54%** acima da edição realizada no ano anterior, contribuindo para o crescimento da Receita no trimestre.

O aumento do **Custo** está relacionado à expansão das operações. Todavia, houve ganho de margem bruta, devido à diluição dos custos fixos conforme as atividades operacionais avançam. O principal componente do custo é variável, ligado à aquisição de combustível para revenda.

Em **Despesas**, mais precisamente em **Outros Resultados Operacionais**, foi registrado o ganho da venda de uma aeronave que fazia parte do SPCTA (táxi aéreo), o que ocasionou na redução das Despesas.

No **Ebitda Ajustado** são consideradas algumas despesas de natureza não-caixa e/ou não recorrentes, além da apreciação das PPIs dos hangares. Das despesas não recorrentes, foram ajustadas despesas com pagamento de PLR.

A melhora do **Resultado Financeiro** ocorreu devido a variação cambial negativa no trimestre de algumas dívidas em dólar do segmento, ocasionando em receita financeira no período, sem efeito caixa.

A queda na linha de **Imposto de Renda e CSLL** é fruto do menor registro de impostos diferidos oriundos da apreciação das PPIs.

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto		
	2T25	2T24	Var %
Receita Bruta	69,9	46,7	49,8%
Impostos sobre a Receita	(4,9)	(2,7)	82,3%
Receita Líquida	65,0	44,0	47,8%
CPSV	(31,7)	(23,9)	32,3%
Resultado Bruto	33,4	20,1	66,4%
Margem (% da Receita Líquida)	51,3%	45,6%	5,7 p.p.
Despesas Operacionais	3,8	(1,1)	-457,8%
Despesas com Vendas	(0,1)	(0,2)	-72,2%
Despesas Administrativas	(6,2)	(4,7)	33,3%
Outros Resultados Operacionais	10,1	3,8	163,4%
Apreciação das PPIs	2,8	4,2	-33,3%
Resultado Operacional	40,0	23,2	72,6%
Depreciação e Amortização	3,9	3,5	9,1%
EBITDA	43,8	26,7	64,2%
PPI	(2,8)	(4,2)	-33,3%
Eventos não recorrentes	0,7	3,0	-78,1%
Eventos não caixa	3,0	2,6	17,2%
EBITDA Ajustado	44,7	28,1	59,2%
Margem (% da Receita Líquida)	68,8%	63,9%	4,9 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	3,1	(4,0)	-179,1%
Imposto de Renda e CSLL	(0,9)	(1,4)	-33,3%
Resultado Líquido	42,2	17,8	137,1%
Margem (% da Receita Líquida)	64,8%	40,4%	24,4 p.p.

ESTRATÉGIA

A estratégia é crescer de forma cadenciada a capacidade de hangaragem e atendimento do Aeroporto. O NOI anual da operação em 2025, considerando o resultado do GAT GRU é de cerca de **R\$ 115,9 milhões**.

O Aeroporto é o maior em número de movimentos internacionais do estado de São Paulo (**76%** das movimentações, considerando a operação do GAT GRU), e o segundo maior em número de movimentos domésticos, considerando os aeroportos que atendem a aviação executiva.

Diante do seu sucesso operacional, a capacidade atual está totalmente ocupada e uma nova expansão de capacidade está em curso, com **expectativa de conclusão ainda em 2025**. Estão sendo construídos 4 novos hangares, pátio adicional e uma nova taxiway, além de área de apoio a tripulação. Após a conclusão das obras, o Aeroporto passará de 12 para 16 hangares.

CATARINA AVIATION SHOW

Em junho, houve a quarta edição do **Catarina Aviation Show**. O evento que teve duração de 3 dias, 6 mil convidados e 70 marcas expositoras, contou com aeronaves, helicópteros, embarcações e automóveis de alto padrão. A área do evento foi ampliada de 8 mil m² para 12 mil m², evidenciando o crescimento do setor e consolidando o Catarina Aviation Show como referência entre os maiores encontros de aviação executiva do mundo. As movimentações durante o evento cresceram **54%** em relação ao evento realizado no ano anterior.

CATARINA AVIATION SHOW

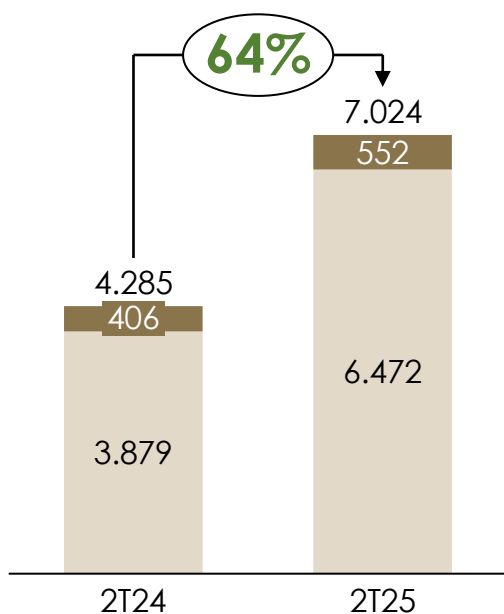


DESEMPENHO OPERACIONAL

No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional o número de movimentos aumentou em **63,9%** e os litros abastecidos em **53,8%** na comparação com o 2T24

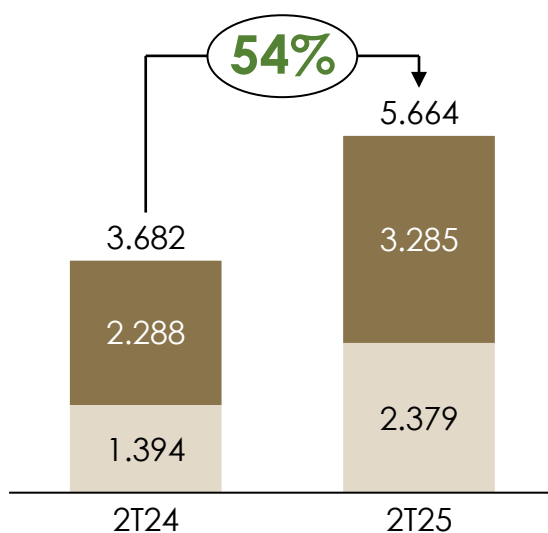
MOVIMENTOS

(QTD)



LITROS ABASTECIDOS

(mil/litro)



■ Internacional ■ Doméstico

JHSF

JHSF RESIDENCES E CLUBS

2T25

RESULTADO

A evolução da **Receita** das JHSF Residences e Clubs ocorreu devido: (i) ao crescimento do número de unidades em locação (90% de taxa de ocupação contratada); e (ii) à evolução das operações do Boa Vista Village Surf Club (BVV Surf Club) e início das operações do Fasano Tennis Club. Vale reforçar que as vendas dos memberships dos clubs são 100% reconhecidas no ato da venda (não são reconhecidas via PoC).

O crescimento do **Custo** está associado à operação do BVV Surf Club, principalmente devido aos gastos com energia e mão de obra, além do *soft opening* do Fasano Tennis Club.

No trimestre, o aumento das **Despesas** está relacionado ao crescimento das operações, como a entrega do Fasano Tennis Club, além do pagamento de PLR no trimestre.

No trimestre, **apreciação das PPIs** é substancialmente resultado do valor justo de unidades para locação localizadas no Complexo Cidade Jardim.

No **Ebitda Ajustado**, foram desconsideradas a apreciação das PPIs das unidades para locação e as despesas com pagamento de PLR.

O crescimento de **Imposto de Renda e CSLL** é explícito pelo aumento dos impostos diferidos (não caixa) provenientes da apreciação das PPIs.

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Residences e Clubs		
	2T25	2T24	Var %
Receita Bruta	40,2	19,6	104,5%
Impostos sobre a Receita	(1,5)	(0,8)	78,8%
Receita Líquida	38,7	18,8	105,6%
CPSV	(3,8)	(2,3)	63,2%
Resultado Bruto	34,9	16,5	111,6%
Margem (% da Receita Líquida)	90,2%	87,7%	2,5 p.p.
Despesas Operacionais	(6,3)	(2,8)	123,7%
Despesas com Vendas	(0,8)	(0,1)	899,7%
Despesas Administrativas	(6,0)	(2,7)	119,8%
Outros Resultados Operacionais	0,6	0,0	10152,5%
Apreciação das PPIs	125,1	0,3	48683,8%
Resultado Operacional	153,7	14,0	1001,9%
Depreciação e Amortização	0,9	1,1	-19,7%
EBITDA	154,6	15,0	929,5%
PPI	(125,1)	(0,3)	48683,8%
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	0,4	0,2	192,7%
EBITDA Ajustado	29,9	14,9	100,7%
Margem (% da Receita Líquida)	77,3%	79,2%	-1,9 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(8,2)	(23,4)	-64,8%
Imposto de Renda e CSLL	(8,9)	(0,5)	1611,0%
Resultado Líquido	136,6	(9,9)	-1473,4%
Margem (% da Receita Líquida)	352,9%	-52,8%	405,7 p.p.

ESTRATÉGIA

O segmento *JHSF Residences e Clubs*, consiste na locação de **casas** e **apartamentos**, além da comercialização e operação de **clubs** desenvolvidos pela JHSF. Os resultados da **escola** e da **clínica médica** anunciadas recentemente e que serão localizadas no Boa Vista Village, também serão futuramente alocados nesse segmento.

Considerando todo o portfólio em operação, mais as unidades que estão em fase final de obras, o segmento **JHSF Residences e Clubs**, possui ativos que estão distribuídos em **123.352 m²** com NOI na estabilidade de cerca de **R\$ 127,3 milhões**.

Portfólio Locações	Unidades	Área (m ²)	NOI estabilizado R\$mm
<i>Em operação</i>	70	28.194	53,0
<i>Em fase final de obras</i>	59	23.545	21,2
Total Locações	129	51.739	74,2

Portfólio Clubs	Unidades	Área (m ²)	NOI estabilizado R\$mm
<i>Boa Vista Village Surf Club</i>	1	30.529	13,3
<i>São Paulo Surf Club</i>	1	22.739	29,7
<i>Fasano Tennis Club</i>	1	18.345	10,0
Total Clubs	3	71.613	53,0

Total Locações + Clubs	132	123.352	127,3
-------------------------------	------------	----------------	--------------

JHSF RESIDENCES (LOCAÇÃO RESIDENCIAL)

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

O segmento de Locação Residencial tem em seu portfólio unidades locadas, em comercialização e aquelas que estão sendo adequadas (móvel, enxoval, etc). Considerando os ativos prontos, **a taxa de ocupação contratada é de 90%.**

CLUBS

Em março, houve a conclusão das obras do **Fasano Tennis Club** e em breve haverá sua apresentação oficial. O *club*, adjacente ao projeto **Fasano Residences** e localizado no Complexo Cidade Jardim, possui amenities como biblioteca, bar e restaurante, spa e fitness center com equipamentos de última geração, piscinas ao ar livre, piscina coberta e aquecida com raia de 25 m, quadra de squash, quadra de *pickleball*, simulador de golfe, sala de jogos e Kids Club, além de uma estrutura completa para praticantes de tênis, que contará com mais de 10 quadras de saibro cobertas, com *lounges* individuais para acompanhar as partidas com serviço Fasano.

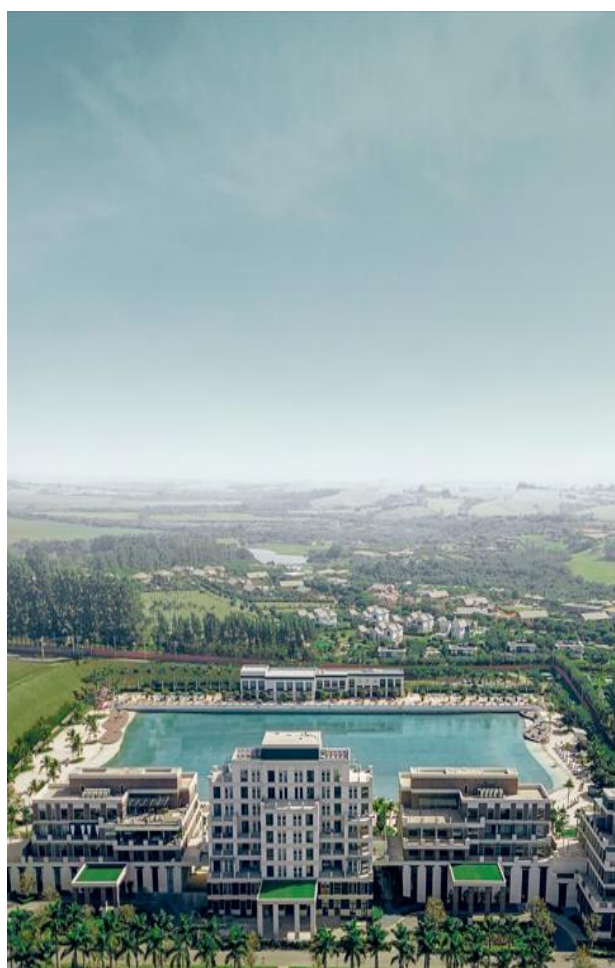
No **São Paulo Surf Club**, a piscina para a prática de surf já está pronta e as obras do *club* estão em fase final, com abertura prevista ainda em 2025. O *club* contará com diversos *amenities* como restaurante, quadras de tênis, squash e *pickleball*, academia e spa.

SÃO PAULO SURF CLUB



NOVIDADES NO BOA VISTA VILLAGE

No trimestre, duas grandes novidades deste segmento foram anunciadas no **Boa Vista Village**: abertura de uma unidade do **Colégio Visconde de Porto Seguro** com início da operação prevista para o ano letivo de 2027; e uma **Clínica Einstein**, com atendimentos médicos, suporte diagnóstico completo, coletas laboratoriais, imunização e serviço de UTI móvel com ambulância, com expectativa de abertura nos próximos trimestres.



JHSF

JHSF CAPITAL
2T25

RESULTADO

A **Receita** é composta por fees dos fundos sob gestão, além das receitas provenientes do cartão de crédito exclusivo da JHSF, que tem sido utilizado por clientes especiais selecionados.

Em **Custos**, o crescimento é resultado dos custos operacionais do cartão de crédito.

Houve crescimento das **Despesas**, principalmente em **Despesas Administrativas**, dado o pagamento de PLR no 2T25.

ESTRATÉGIA

A JHSF Capital tem como objetivo entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários e é responsável pela gestão do cartão de crédito exclusivo da JHSF.

Com quase 3 anos de operação, a JHSF Capital estruturou 12 fundos nacionais e internacionais, além de assessorar a Companhia em seus M&As. No 2T25, seu AUM totalizava aproximadamente **R\$ 2,7 bilhões**, com um pipeline robusto para os próximos períodos.

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Capital		
	2T25	2T24	Var %
Receita Bruta	3,9	3,7	6,7%
Impostos sobre a Receita	(0,4)	(0,2)	128,8%
Receita Líquida	3,6	3,5	1,4%
CPSV	(0,4)	(0,8)	-47,5%
Resultado Bruto	3,2	2,8	14,7%
Margem (% da Receita Líquida)	88,9%	78,6%	10,3 p.p.
Despesas Operacionais	(4,6)	(4,3)	6,9%
Despesas com Vendas	(0,7)	(0,2)	274,3%
Despesas Administrativas	(4,0)	(4,1)	-1,1%
Outros Resultados Operacionais	0,1	0,0	-
Resultado Operacional	(1,4)	(1,5)	-7,2%
Depreciação e Amortização	0,1	0,2	-64,5%
EBITDA	(1,3)	(1,3)	1,1%
Eventos não recorrentes	0,6	-	-
Eventos não caixa	0,1	0,0	-
EBITDA Ajustado	(0,6)	(1,3)	-52,1%
Margem (% da Receita Líquida)	-17,8%	-37,7%	19,9 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	1,0	(0,0)	-
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-
Resultado Líquido	(0,4)	(1,5)	-76,6%
Margem (% da Receita Líquida)	-10,0%	-43,2%	33,2 p.p.

JHSF

INCORPORAÇÃO

2T25

RESULTADO

No trimestre, a **Receita** da Incorporação cresceu por conta do maior nível de vendas realizadas, além do avanço do PoC das unidades vendidas (vide página 50).

O **Custo** aumentou dado o maior nível de vendas e evolução das obras, principalmente dos projetos do Boa Vista Village (Grand Lodge e Surfside) e o Reserva Cidade Jardim.

As **Despesas** no trimestre cresceram devido ao: (i) maior gasto em Despesas com Vendas (publicidade e propaganda); e (ii) aumento das Despesas Administrativas (pagamento de PLR). Em Outros Resultados Operacionais, foi registrada a reversão de provisões.

A variação no **Ebitda Ajustado** no trimestre é decorrente do maior Resultado Operacional, e foi ajustado o pagamento de PLR.

No **Resultado Financeiro** a melhora é explicada pelo maior saldo de juros da carteira de recebíveis de clientes, consolidado na Receita Financeira.

Em **Imposto de Renda e CSLL** o aumento é explicado pela evolução do Resultado Operacional.

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação		
	2T25	2T24	Var %
Receita Bruta	172,0	141,7	21,4%
Impostos sobre a Receita	(5,8)	(6,5)	-10,1%
Receita Líquida	166,1	135,2	22,9%
CPSV	(39,4)	(26,4)	49,0%
Resultado Bruto	126,7	108,7	16,5%
Margem (% da Receita Líquida)	76,3%	80,4%	-4,2 p.p.
Despesas Operacionais	(24,0)	(17,4)	37,9%
Despesas com Vendas	(9,4)	(6,5)	44,4%
Despesas Administrativas	(19,8)	(14,9)	32,4%
Outros Resultados Operacionais	5,2	4,0	28,2%
Resultado Operacional	102,7	91,3	12,5%
Depreciação e Amortização	1,0	0,9	7,5%
EBITDA	103,8	92,3	12,4%
Eventos não recorrentes	2,5	-	-
Eventos não caixa	1,0	-	-
EBITDA Ajustado	107,3	92,3	16,2%
Margem (% da Receita Líquida)	64,6%	68,3%	-3,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	8,9	6,0	49,3%
Imposto de Renda e CSLL	(5,7)	(0,5)	1127,1%
Resultado Líquido	105,9	96,8	9,4%
Margem (% da Receita Líquida)	63,8%	71,6%	-7,9 p.p.

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, em regiões em que a JHSF atua há décadas, ampliando o conhecimento das demandas de mercado, preço de venda e custos de construção.

Os produtos da JHSF são conhecidos pela sua qualidade e excelência, alto nível de entrega e curadoria. Também são conhecidos pelo alto retorno, **representando as maiores margens do mercado.**

A JHSF, com sua veia desenvolvedora, possui potencial ímpar de transformar seus polos de atuação, com a criação de complexos residenciais de uso misto, que reúnem diversas opções de lazer e serviços, impactando positivamente a vida dos clientes e das comunidades ao redor. Um exemplo é o **Boa Vista Village**, localizado no Complexo Boa Vista. O projeto que já reúne amenities únicos e exclusivos e um hotel, contará com um shopping a céu aberto, além de uma escola e uma clínica médica.

Adicionalmente, a Companhia possui outros projetos em andamento com alto potencial transformacional: (i) **Boa Vista Estates**, também localizado no Complexo Boa Vista; (ii) **Reserva Cidade Jardim**, no Complexo Cidade Jardim, em frente ao Shopping Cidade Jardim e adjacente a Usina SP; além de futuros lançamentos importantes como **Fazenda Santa Helena** e o **São Paulo Surf Club Residences**. De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do landbank próprio da JHSF é de cerca de R\$ 38 bilhões.

DESEMPENHO OPERACIONAL

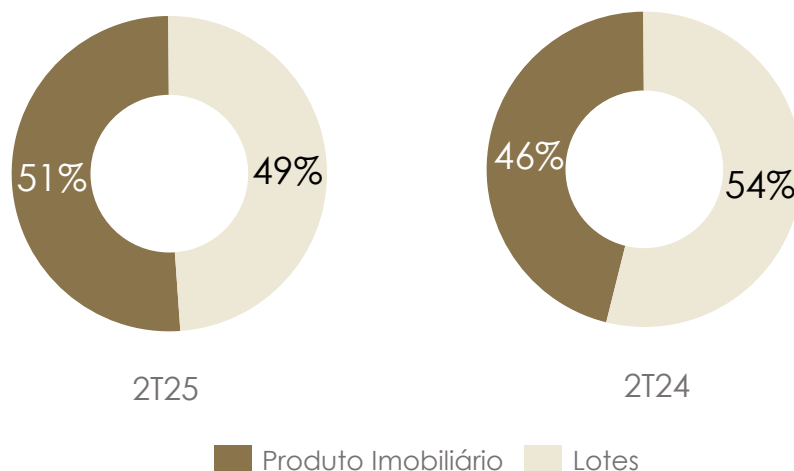
No trimestre, houve crescimento das vendas brutas contratadas da Incorporação, tanto na comparação com o 2T24 quanto com o 1T25:

Vendas Contratadas (R\$ milhões)	2T25	2T24	Var.	1T25	2T25 vs 1T25
Lotes e outros	145,4	149,9	-3,0%	67,9	114,1%
Produtos Imobiliários	148,5	125,8	18,0%	159,9	-7,1%
Total	293,8	275,7	6,6%	227,8	29,0%

Em relação ao 2T24, o aumento das vendas está relacionado ao crescimento das vendas do projeto **Boa Vista Village** (lotes e os apartamentos dos condomínios *Grand Lodge* e *Surfside*). Na comparação com o 1T25, além do destaque de vendas do Boa Vista Village, houve também crescimento de vendas do **Boa Vista Estates**.

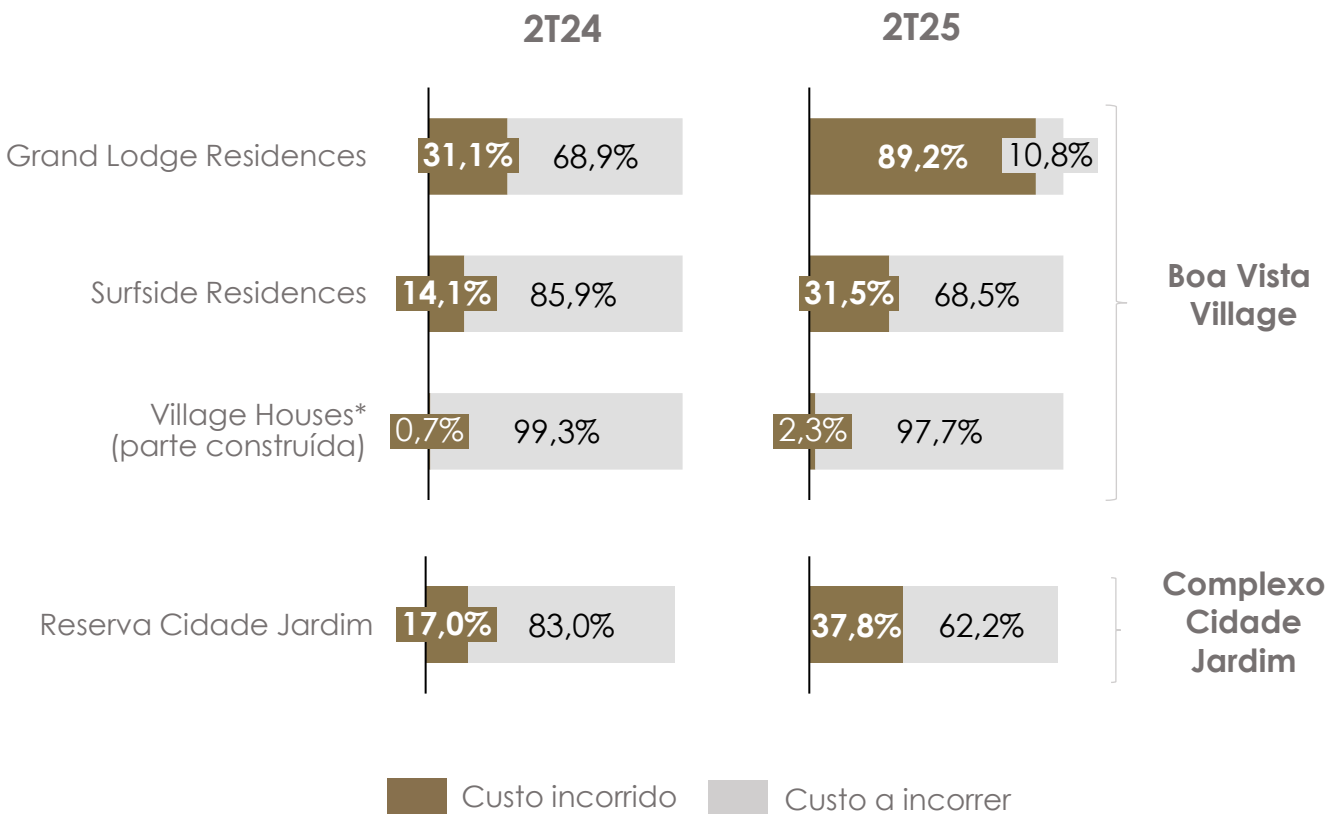
Composição vendas contratadas (%)

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



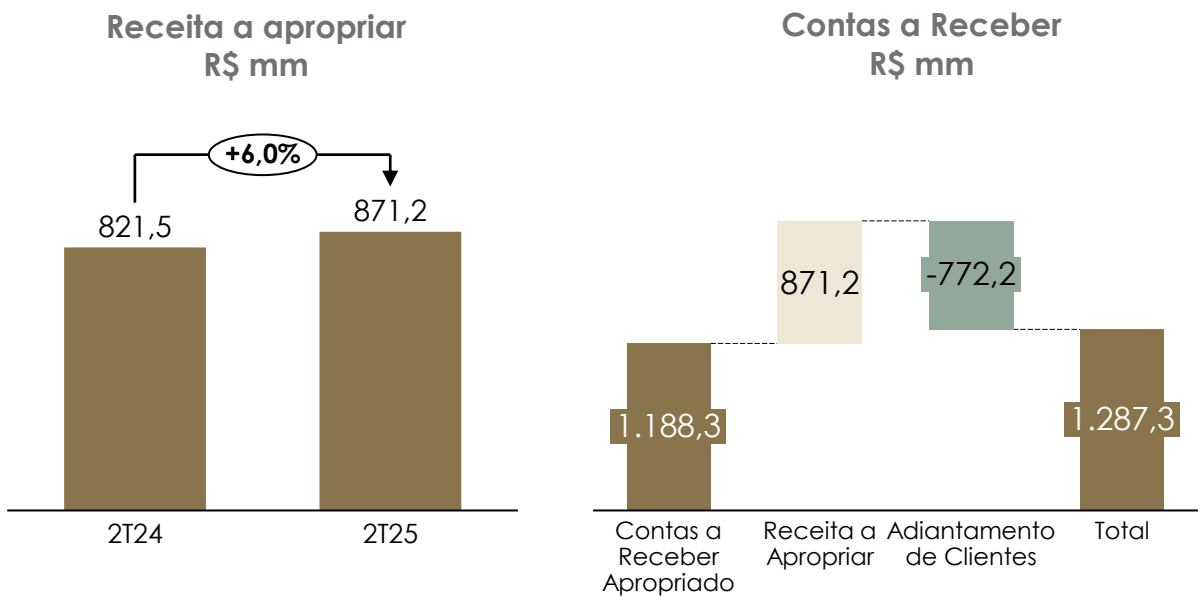
O reconhecimento da receita das vendas dos produtos imobiliários (apartamentos e casas) é realizado com base no método de Percentual de Conclusão (PoC), conforme previsto no CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente. Essa metodologia reconhece contabilmente a receita de acordo com o custo incorrido dos projetos em relação ao custo total estimado. Já para lotes, o reconhecimento da receita é feito na sua totalidade no momento da venda.

A seguir, apresentamos a evolução das obras por projeto ao final do trimestre, segundo a ótica do PoC, desconsiderando os lotes cuja receita é integralmente reconhecida no momento da venda:



Conforme demonstrado acima, os projetos **Grand Logde** e **Surfside Residences** no Boa Vista Village, e o **Reserva Cidade Jardim**, apresentaram avanços significativos em suas obras.

Abaixo são demonstrados a Receita a apropriar (off-balance) e o Contas a Receber total da Incorporação ao final do 2T25:



O saldo da Receita a apropriar ao final do 2T25 foi de **R\$ 871,2 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos períodos, de acordo com a evolução das obras dos projetos.

JHSF

ENDIVIDAMENTO E DISPONIBILIDADE DE CAIXA

2T25

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	jun/25	mar/25	Var. R\$ milhões	Var.
Dívida Bruta	(5.586,4)	(5.152,3)	(434,1)	8,4%
Dívida conversível ¹	120,8	120,7	0,1	0,1%
Caixa, Equivalentes e TVM	2.311,1	2.056,4	254,7	12,4%
Contas a Receber ²	1.586,0	1.459,3	126,7	8,7%
Dívida Líquida	(1.568,6)	(1.515,9)	(52,6)	3,5%

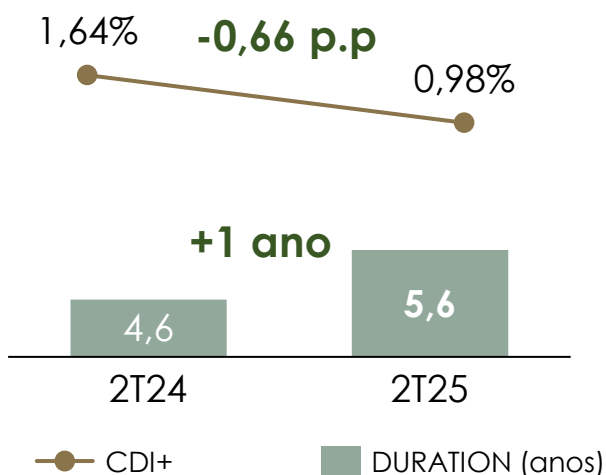
Dívida Líquida/Ebitda Ajustado LTM **1,78 x**

Dívida Líquida/Patrimônio Líquido³ **0,37 x**

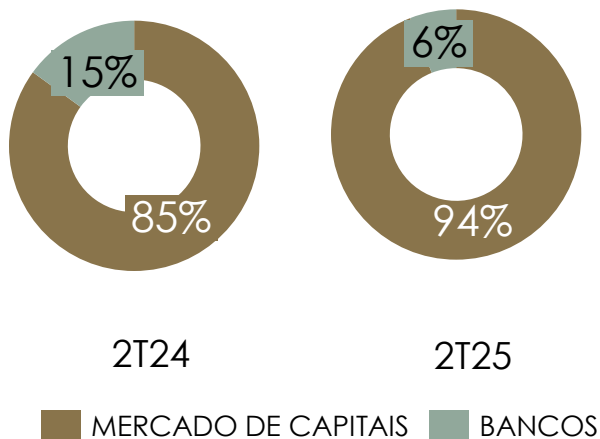
¹Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.
²Considera contratos futuros.
³Conforme a demonstração da Nota Explicativa 11.2 do ITR.

No 2T25, foi concluída com sucesso a captação de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) de **R\$ 625,0 milhões**, com custo médio de **103,98% do CDI e prazo médio de 5,11 anos**. Essa emissão é a continuidade do eficiente trabalho iniciado em 2024 de **alongamento do perfil da dívida e redução do seu custo**. Com essa última emissão, a Companhia captou em condições inéditas cerca de **R\$ 2,9 bilhões no mercado de capitais, em menos de 1 ano**.

DURATION E CUSTO MÉDIO



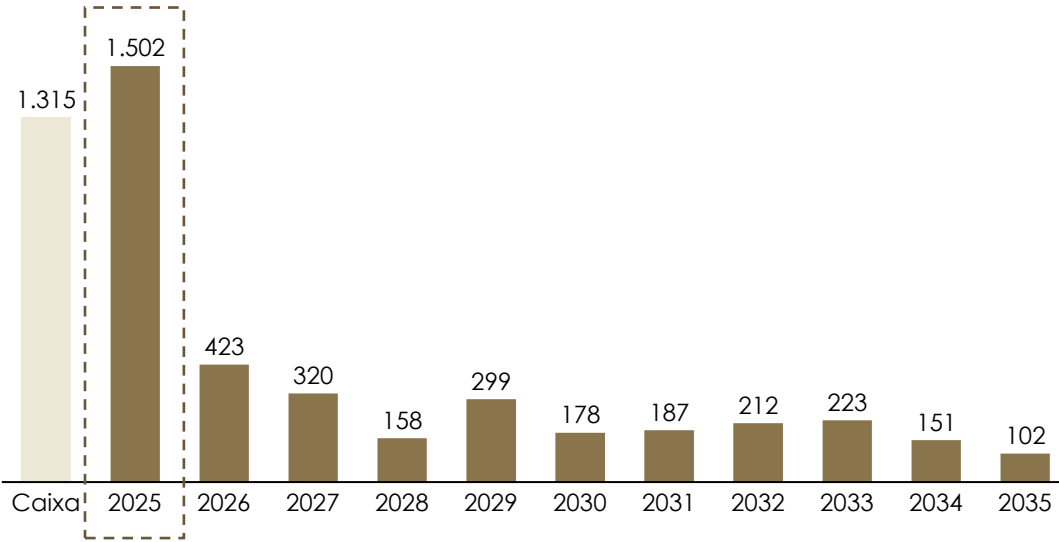
COMPOSIÇÃO DÍVIDA BRUTA



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA CONSOLIDADA (R\$ MM)

Pré-Liability Management (jun/24)

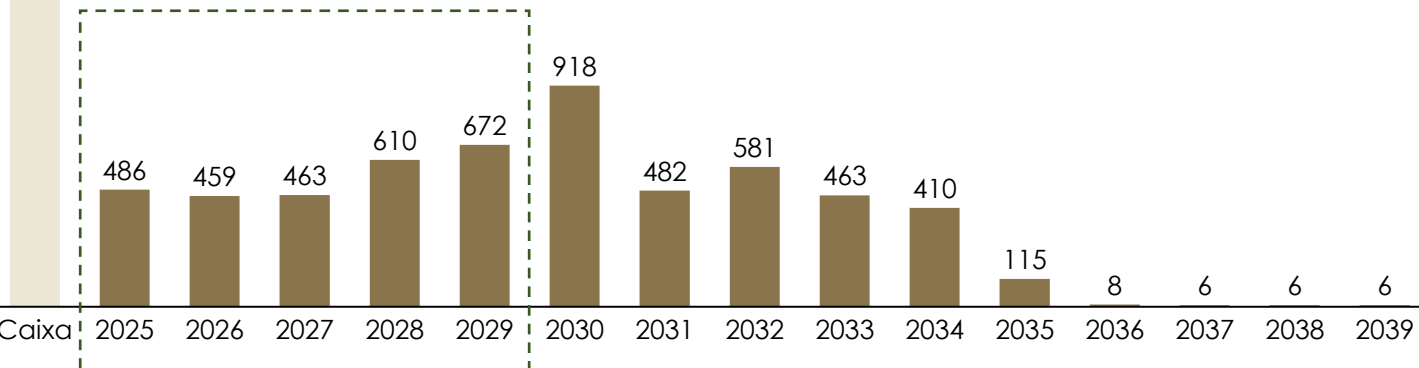
COBERTURA 0,9 ANOS



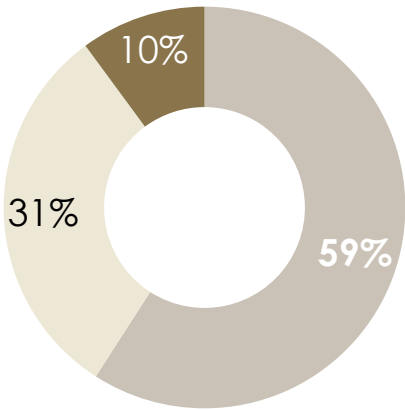
Pós-Liability Management (jun/25)

2.311

COBERTURA 4,2 ANOS

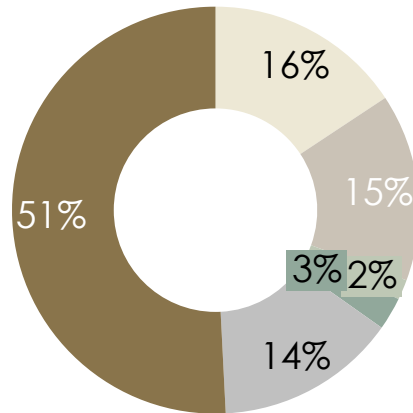


Indexadores da dívida
(jun/25)



CDI IPCA Outros

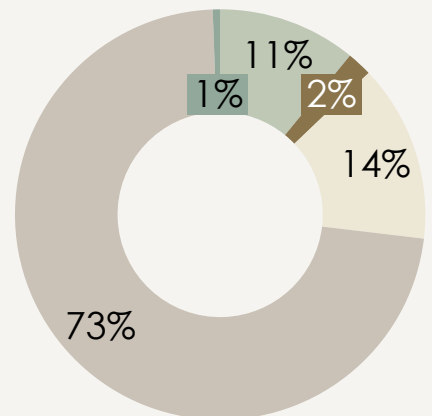
Composição da dívida consolidada
Alocação gerencial
(jun/25)



Shoppings
Incorporação
Aeroporto
H&G
JHSF Residences e Clubs
Holding

Indexadores da Carteira de Recebíveis de Incorporação
(jun/25)

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (apropriado e a apropriar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,86%**, e conta com **prazo médio de 1,4 ano**.



FIXO INCC CDI
IGPM IPCA

JHSF

SUSTENTABILIDADE | ESG

2T25

Dando continuidade ao fortalecimento de seu ecossistema de negócios, a JHSF avança com consistência na integração entre performance corporativa e sustentabilidade.

No segundo trimestre de 2025, a Companhia promoveu ações de sustentabilidade no **Catarina Aviation Show**, reafirmando seu compromisso com eventos conscientes e responsáveis. As ações incluíram compensação de emissões, gestão consciente de resíduos e água, apoio à diversidade na cadeia de fornecedores e parcerias de impacto com o **GRAACC e o Onçafari**.

Com foco na consolidação da agenda de sustentabilidade, a Companhia intensificou o acompanhamento das metas do Índice ESG 2025, promovendo **ações de engajamento junto às lideranças e direcionamento por segmento**. A abordagem considera o grau de maturidade e o perfil de cada negócio, ampliando a responsabilização da alta gestão nos compromissos assumidos.

Como parte do fortalecimento contínuo de sua gestão e posicionamento em sustentabilidade, a Companhia realizou um estudo aprofundado dos principais índices e ratings de mercado. A análise resultou em um plano de ação voltado **à ampliação do impacto** e da visibilidade das iniciativas já em curso, com **foco em frentes estratégicas de alto potencial**.

Esses e outros avanços foram compartilhados na reunião do Comitê de Sustentabilidade, realizada em julho, que também deliberou sobre a **revisão da estratégia de sustentabilidade** da Companhia. Prevista para iniciar no segundo semestre, a revisão incluirá nova análise de materialidade e diretrizes para o próximo ciclo de cinco anos.

O plano de adequação às diretrizes da CVM nº 193 e aos padrões IFRS S1 e S2 segue em curso, com o cumprimento das etapas previstas e participação ativa das áreas de Riscos Corporativos, Finanças, Relações com Investidores, Governança e Negócios. O avanço **reafirma o compromisso da JHSF com a transparência e a evolução contínua** da maturidade em sustentabilidade.

A JHSF segue, assim, fortalecendo **sua atuação orientada para o longo prazo**, com foco em reputação, eficiência e geração de valor para todos os seus stakeholders.

JHSF

ANEXOS
2T25

FLUXO DE CAIXA POR SEGMENTO

Demonstração do Fluxo de Caixa por Segmento - Método Indireto R\$ mil - 21TR - 2025	Shoppings	Hospitalidade & Gastronomia	Aeroporto	Residências para Locação e Clubes	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Das atividades operacionais									
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	20.296	5.700	42.707	146.032	41	(4.297)	108.600	(52.538)	266.540
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	228	5.977	3.856	855	68	1.919	1.010	1.881	15.794
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	32.756	10.776	-	-	-	-	16.998	10.227	70.757
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	(10.558)	-	-	-	-	-	-	-	(10.558)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-	-	-	10.861	-	-	-	-	10.861
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.065	-	-	-	-	-	-	1.065
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(3.441)	-	(2.776)	(125.116)	-	-	-	-	(131.333)
Demais ajustes	-	-	-	-	-	-	(1.611)	4.667	3.056
	39.281	23.517	43.787	32.632	109	(2.378)	124.997	(35.763)	226.182
Variação nos ativos e passivos									
Contas a receber	6.192	2.287	32.117	22.538	(5.506)	10.816	18.550	-	86.994
Imóveis a comercializar e estoques	-	-	(7.885)	-	-	-	(35.004)	-	(42.889)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	-	-	-	-	-	-	(52.603)	(3.989)	(56.592)
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos	45.473	25.804	68.019	55.170	(5.397)	8.438	55.940	(39.752)	213.695
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.337)	(5.890)	(1.041)	(1.392)	(79)	(7.148)	(8.012)	(35)	(26.933)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(26.181)	(5.314)	(1.880)	(14.622)	-	-	(33.180)	(51.436)	(132.612)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais	15.955	14.601	65.098	39.157	(5.476)	1.290	14.748	(91.223)	54.149
Das atividades de investimento									
Resgates e (aplicações)	67.341	(5.167)	14.305	4.424	65.907	(2.582)	94.348	(245.720)	(7.145)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(41.849)	(2.277)	(38.890)	(68.999)	(62.447)	(793)	(16.523)	15.389	(216.390)
Adiantamento para aquisição de participação societária	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	25.492	(7.444)	(24.586)	(64.575)	3.459	(3.375)	77.825	(230.331)	(223.535)
Das atividades de financiamento									
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	110.000	-	-	-	-	-	652.382	762.382
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(41.199)	(82.120)	(24.538)	(65.000)	-	-	(32.500)	(127.778)	(373.136)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	(62.502)	(62.502)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento	(41.199)	27.880	(24.538)	(65.000)	-	-	(32.500)	462.103	326.745
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	247	35.037	15.974	(90.418)	(2.017)	(2.085)	60.073	140.548	157.359

BALANÇO PATRIMONIAL POR SEGMENTO

Balanço Patrimonial por segmento - 2T25 R\$ mil	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residências e Clubs	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Ativo									
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	-	2.311.161	2.311.161
Contas a receber	89.250	26.792	140.550	55	-	8.707	1.188.295	-	1.453.649
Landbank e Estoques	-	36.273	8.501	-	-	90.692	2.404.131	-	2.539.597
PPI (=)	4.344.646	-	-	2.001.507	-	-	-	-	6.346.153
Custo Contábil (+)	1.675.297	-	-	930.422	-	-	-	-	2.605.719
PPI - valor justo (+)	2.669.349	-	-	1.071.085	-	-	-	-	3.740.434
PPI em Operação (+)	1.035.873	-	-	1.071.085	-	-	-	-	2.106.958
PPI Pré-Operacionais (+)	1.633.476	-	-	-	-	-	-	-	1.633.476
Imobilizado e Intangível	29.794	209.281	835.637	1.198.003	16.293	31.956	13.491	-	2.334.454
Leasing (IFRS 16)	2.401	84.331	-	-	-	-	-	-	86.732
Outros	172.864	27.928	47.728	1.670	-	5.185	146.378	-	401.753
Total do ativo	4.638.954	384.606	1.032.415	3.201.234	16.293	136.541	3.752.295	2.311.161	15.473.499
Passivo									
Endividamento	783.489	146.210	90.520	820.667	-	-	1.691.114	2.054.438	5.586.439
Curto prazo	67.201	26.351	30.765	169.298	-	-	127.367	204.439	625.422
Longo prazo	716.288	119.859	59.755	651.369	-	-	1.563.747	1.850.000	4.961.017
Fornecedores	6.032	28.445	15.024	6.781	867	43.556	121.184	-	221.889
Usufruto (Longo Prazo)	189.687	-	-	-	-	-	-	-	189.687
Tributos e Encargos	910.828	21.440	58.569	34.504	1.559	7.043	411.850	-	1.445.792
Adiantamento para Obras	-	-	-	-	-	-	772.159	-	772.159
Leasing (IFRS 16)	2.236	111.071	-	-	-	-	-	-	113.307
Dividendos a pagar	-	-	-	-	-	-	-	143.303	143.303
Obrigações com terceiros	-	-	-	-	-	-	132.474	-	132.474
Outros	126.551	35.008	25.999	-	-	29.885	237.544	-	454.987
Total do passivo	2.018.823	342.174	190.112	861.952	2.426	80.484	3.366.325	2.197.741	9.060.037
Patrimônio líquido	2.620.131	42.432	842.303	2.339.283	13.866	56.057	385.970	113.420	6.413.462
Passivo + Patrimônio líquido	4.638.954	384.606	1.032.415	3.201.234	16.293	136.541	3.752.295	2.311.161	15.473.499

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

Webcast em Português:

15 de agosto de 2025

15:00 (horário de Brasília)

14:00 (horário de Nova York)

Webcast: ri.jhsf.com.br

Webcast em Inglês:

15 de agosto de 2025

(tradução simultânea)

14:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

Webcast: ri.jhsf.com.br