

JHSF



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T25

RENTA RECORRENTE

Receita Bruta

R\$ 342 mm

+29% vs 3T24

R\$ 1.012 mm

+30% vs 9M24

Ebitda Ajustado

R\$ 154 mm

+33% vs 3T24

R\$ 452 mm

+32% vs 9M24

Shoppings

Vendas

+11% vs 3T24

+14% vs 9M24

Hospitalidade e Gastronomia

Diária Média Couvert Médio

+9% vs 3T24 **+8%** vs 3T24

+13% vs 9M24 **+10%** vs 9M24

Aeroporto

Litros

Movimentos

Abastecidos

+66% vs 3T24 **+46%** vs 3T24

+60% vs 9M24 **+43%** vs 9M24

JHSF Residences

97% de taxa de
ocupação
contratada

CONSOLIDADO

Receita Bruta

R\$ 564 mm

+38% vs 3T24

R\$ 1.549 mm

+33% vs 9M24

Resultado Bruto

R\$ 329 mm

+75% vs 3T24

R\$ 889 mm

+49% vs 9M24

Ebitda Ajustado

R\$ 263 mm

+77% vs 3T24

R\$ 708 mm

+49% vs 9M24

Lucro Líquido

R\$ 304 mm

+118% vs 3T24

R\$ 890 mm

+98% vs 9M24

Incorporação

Vendas Contratadas

R\$ 400 mm

+6% vs 3T24

+36% vs 2T25

A **JHSF Participações S.A. (“Companhia” ou “JHSF”)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2025 (3T25). Todas as informações a seguir, relativas ao **3T25**, 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 neste 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 3T25, **todos os negócios da Companhia seguiram sua trajetória de evolução**, com destaque para o crescimento do resultado consolidado há 4 trimestres consecutivos. Uma série de anúncios e inaugurações marcaram o trimestre, conforme detalhado a seguir.

Os negócios de **Renda Recorrente** mantiveram seu robusto nível de desenvolvimento, com avanço de dois dígitos nos principais indicadores operacionais e financeiros.

Em **Shoppings**, as vendas consolidadas dos lojistas crescem dois dígitos **há 8 trimestres ininterruptamente**, demonstrando a qualidade e excelência dos ativos da Companhia, assim como a resiliência do segmento de alta renda.

Em **Hospitalidade e Gastronomia**, além de apresentar ótimos indicadores operacionais, o destaque foi 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 **Aeroporto**, em constante evolução operacional desde sua inauguração em 2019, concluiu recentemente sua **5ª expansão de capacidade**, já totalmente ocupada, e anunciou a **6ª expansão para 2026**, impulsionada pela forte demanda e preferência dos clientes da aviação executiva.

Nas **JHSF Residences e Clubs**, a **taxa de ocupação contratada atingiu 97%** no trimestre e houve a **inauguração oficial do Fasano Tennis Club**, o novo *club* da Companhia.

Em evento subsequente, foi anunciada a compra de participação majoritária da **BYS International**, empresa global especializada em serviços de charter, administração e compra e venda de grandes embarcações. A **JHSF Capital** atuou como assessora financeira da Companhia na transação.

Por fim, na **Incorporação**, para além da forte performance operacional e financeira com vendas brutas realizadas acima de 2024, houve o anúncio da criação de um veículo de investimentos destinado à aquisição do estoque pronto e em desenvolvimento da Companhia no **montante de R\$ 4,6 bilhões**.

Essa transação, quando concluída, constituirá um marco relevante para a JHSF e para o mercado de capitais brasileiro, ao viabilizar, de forma pioneira, estratégias financeiras e de negócios avançadas alinhadas às praticadas em mercados internacionais maduros.

Esse movimento permitirá ao mercado uma visão mais precisa do valor intrínseco e do potencial de geração de valor da Companhia.

Na presente data, a transação ainda esta em curso e a Companhia manterá o mercado atualizado sobre seus desdobramentos desta operação. Para mais detalhes, recomenda-se a leitura do Fato Relevante publicado em 16 de setembro de 2025.

O **Resultado Consolidado da Companhia segue crescendo há 4 trimestres consecutivos**, demonstrando a resiliência do ecossistema de alta renda, além da qualidade e excelência dos produtos e serviços em todas as verticais de negócios da JHSF.

O crescimento da **Receita** reflete a sólida expansão dos negócios de Renda Recorrente, em conjunto com a evolução do resultado da Incorporação.

O aumento dos **Custos** está associado ao crescimento das operações. Neste trimestre, **destaca-se o ganho de margem bruta**, impulsionado principalmente pela Incorporação.

Nas **Despesas** a variação é explicada pelo aumento em Despesas com Vendas e Despesas Administrativas. Em **Despesas com Vendas**, o crescimento ocorreu devido ao crescimento de publicidades e propagandas, além de eventos. Nas **Despesas Administrativas**, dentre outros, houve aumento nos gastos com assessoria jurídica em determinados projetos, como os de emissões no mercado de capitais.

O **Ebitda Ajustado** cresceu devido à evolução do **Resultado Operacional**. Vale destacar que entre outras receitas e despesas, são ajustadas as apreciações das **Propriedades para Investimentos** que não possuem natureza caixa.

A melhora do **Resultado Financeiro** é fruto do crescimento de receitas financeiras provenientes de aplicações do caixa.

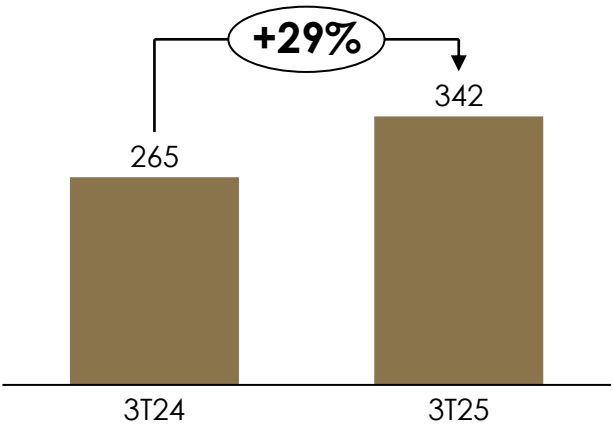
Em **Imposto de Renda e CSLL**, a diferença entre os períodos é o menor saldo de impostos diferidos (sem efeito caixa), proveniente da apreciação das PPIs.

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	3T25	3T24	Var %
Receita Bruta	564,4	408,1	38,3%
Impostos sobre a Receita	(47,6)	(34,8)	37,1%
Receita Líquida	516,7	373,3	38,4%
CPSV	(187,6)	(185,4)	1,2%
Resultado Bruto	329,1	187,9	75,1%
Margem (% da Receita Líquida)	63,7%	50,3%	13,4 p.p.
Despesas Operacionais	(97,6)	(88,9)	9,8%
Despesas com Vendas	(16,4)	(12,0)	37,0%
Despesas Administrativas	(97,1)	(86,3)	12,5%
Outros Resultados Operacionais	16,0	9,4	69,8%
Apreciação das PPIs	190,9	192,1	-0,6%
Resultado Operacional	422,4	291,1	45,1%
Depreciação e Amortização	15,6	17,4	-10,1%
EBITDA	438,0	308,5	42,0%
PPI	(190,9)	(192,1)	-0,6%
Eventos não recorrentes	1,3	22,8	-94,5%
Eventos não caixa	14,4	9,7	48,9%
EBITDA Ajustado	262,8	148,8	76,6%
Margem (% da Receita Líquida)	50,9%	39,9%	11,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(96,6)	(88,3)	9,4%
Imposto de Renda e CSLL	(21,3)	(62,8)	-66,1%
Resultado Líquido	304,5	140,0	117,5%
Margem (% da Receita Líquida)	58,9%	37,5%	21,4 p.p.

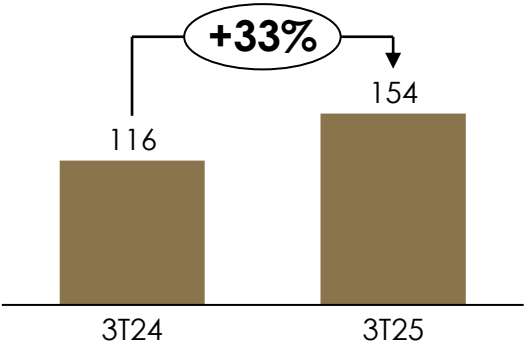
Demonstrativo de Resultados (R\$ mm)	Renda Recorrente ¹		
	3T25	3T24	Var.
Receita Bruta	342,1	264,7	29,2%
Impostos sobre a Receita	(29,0)	(18,9)	53,4%
Receita Líquida	313,1	245,8	27,4%
CPSV	(135,9)	(118,9)	14,3%
Resultado Bruto	177,2	126,9	39,6%
Margem (% da Receita Líquida)	56,6%	51,6%	5,0 p.p.
Despesas Operacionais	(48,0)	(45,5)	5,6%
Despesas com Vendas	(4,8)	(2,5)	90,9%
Despesas Administrativas	(53,6)	(47,0)	14,0%
Outros Resultados Operacionais	10,3	4,0	158,5%
Apreciação das PPIs	190,9	192,1	-0,6%
Resultado Operacional	320,1	273,5	17,0%
Depreciação e Amortização	10,8	11,3	-4,3%
EBITDA	330,9	284,8	16,2%
PPI	(190,9)	(192,1)	-0,6%
Eventos não recorrentes	0,2	13,4	-98,6%
Eventos não caixa	13,3	9,7	37,9%
EBITDA Ajustado	153,5	115,9	32,5%
Margem (% da Receita Líquida)	49,0%	47,1%	1,9 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(69,9)	(53,9)	29,7%
Imposto de Renda e CSLL	(15,9)	(56,1)	-71,7%
Resultado Líquido	234,2	163,4	43,3%
Margem (% da Receita Líquida)	74,8%	66,5%	8,3 p.p.

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

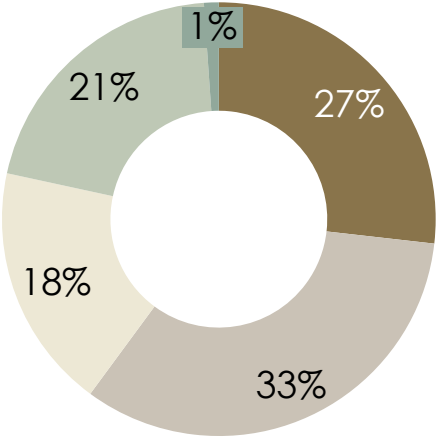
RECEITA BRUTA¹
(R\$ mm)



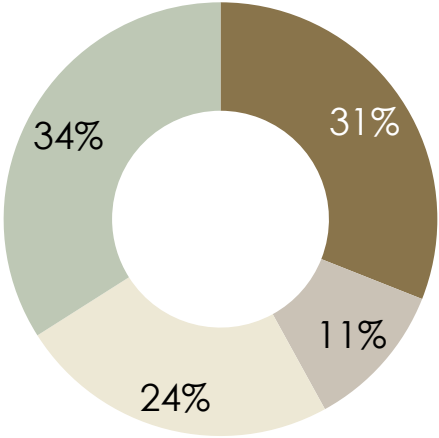
EBITDA AJUSTADO¹
(R\$ mm)



RECEITA BRUTA¹
COMPOSIÇÃO ENTRE
NEGÓCIOS 3T25
(%)



EBITDA AJUSTADO¹
COMPOSIÇÃO ENTRE
NEGÓCIOS 3T25
(%)



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

3T25	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residences e Clubs	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminação	Consolidado
Receita Bruta	93,1	113,4	62,3	69,5	3,8	48,9	185,3	-	576,3	(11,9)	564,4
Impostos sobre a Receita	(10,0)	(11,6)	(2,9)	(4,1)	(0,3)	(13,4)	(5,2)	-	(47,6)	-	(47,6)
Receita Líquida	83,0	101,8	59,4	65,4	3,4	35,5	180,0	-	528,6	(11,9)	516,7
CPSV	(23,9)	(69,8)	(34,8)	(6,8)	(0,6)	(16,1)	(44,0)	-	(196,1)	8,5	(187,6)
Resultado Bruto	59,1	32,0	24,7	58,6	2,8	19,4	136,0	-	332,6	(3,4)	329,1
Margem (% da Receita Líquida)	71,2%	31,4%	41,5%	89,6%	81,2%	54,6%	75,5%	-	62,9%	28,9%	63,7%
Despesas Operacionais	(18,9)	(23,1)	6,5	(6,8)	(5,8)	(20,9)	(22,7)	(14,9)	(106,5)	8,9	(97,6)
Despesas com Vendas	(0,5)	(1,3)	(0,5)	(1,1)	(1,4)	(0,7)	(9,6)	(1,8)	(16,8)	0,4	(16,4)
Despesas Administrativas	(15,8)	(23,0)	(4,9)	(5,9)	(3,9)	(18,9)	(17,5)	(15,8)	(105,7)	8,5	(97,1)
Outros Resultados Operacionais	(2,6)	1,2	11,9	0,2	(0,4)	(1,4)	4,4	2,7	16,0	-	16,0
Apreciação das PPIs	37,2	-	2,3	151,4	-	-	-	-	190,9	-	190,9
Resultado Operacional	77,4	8,8	33,5	203,2	(3,0)	(1,6)	113,3	(14,9)	416,9	5,5	422,4
Depreciação e Amortização	0,2	5,4	3,8	1,4	0,1	1,8	1,1	1,9	15,6	-	15,6
EBITDA	77,7	14,2	37,3	204,6	(2,9)	0,3	114,3	(12,9)	432,5	5,5	438,0
PPI	(37,2)	-	(2,3)	(151,4)	-	-	-	-	(190,9)	-	(190,9)
Eventos não recorrentes	0,1	-	0,1	-	-	-	-	1,1	1,3	-	1,3
Eventos não caixa	7,5	2,9	2,6	0,3	0,0	0,4	0,6	0,0	14,4	-	14,4
EBITDA Ajustado	48,1	17,1	37,7	53,5	(2,9)	0,7	114,9	(11,8)	257,3	5,5	262,8
Margem (% da Receita Líquida)	58,0%	16,8%	63,4%	81,8%	-84,0%	2,0%	63,8%	-	48,7%	-	50,9%
Resultado Financeiro Líquido	(19,2)	(6,9)	1,2	(45,4)	0,3	(1,0)	1,5	(3,2)	(72,6)	(24,0)	(96,6)
Imposto de Renda e CSLL	(10,5)	(0,0)	(0,9)	(4,5)	-	-	(5,4)	-	(21,3)	-	(21,3)
Resultado Líquido	47,8	1,9	33,9	153,3	(2,7)	(2,6)	109,4	(18,0)	323,0	(18,5)	304,5
Margem (% da Receita Líquida)	57,6%	1,9%	57,0%	234,5%	-79,4%	-7,3%	60,8%	-	61,1%	-	58,9%

JHSF

SHOPPINGS

3T25

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, mesmo diante das vendas de participações minoritárias, devido à ótima performance dos ativos, que apresentaram vendas consolidadas de **+10,8%** e SSR de **+7,1%** na comparação com o 3T24. Dentre os ativos, destaque-se o **Shopping Cidade Jardim (SCJ)** que aumentou em **16,1%** suas vendas no trimestre.

A variação observada no **Custo** é proveniente de maiores gastos operacionais, como a atividade da **Casa Fasano** (inaugurada no 4T24), além da maior remuneração da operação da **SAES** (subsidiária da Companhia, administradora dos estacionamento dos Shoppings da JHSF).

Em **Despesas**, o aumento ocorreu por conta do crescimento em Despesas Administrativas, sobretudo pelo aumento da remuneração da **CAES** (subsidiária da Companhia, administradora dos condomínios dos Shoppings da JHSF).

Na linha de **Apreciação das PPIs**, devido à melhora operacional, foi registrada valorização em todos os ativos. No 3T24, o maior impacto foi decorrente da marcação a mercado do **Shops Faria Lima**, em função da reavaliação do ativo considerando a venda de participação minoritária anunciada em 2024.

RESULTADO

No **Ebitda Ajustado** é desconsiderada a apreciação das Propriedades para Investimentos e ajustadas outras despesas e receitas não recorrentes ou sem efeito caixa. No 3T25, entre outros, foram consideradas provisões em “eventos não caixa”.

O variação do **Resultado Financeiro** é oriunda da diminuição de receitas financeiras.

A redução de **Imposto de Renda e CSLL** é fruto da redução de impostos diferidos que incidem sobre a Apreciação das PPIs, dado que no 3T24, o montante apresentado foi maior que o registrado no 3T25.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings		
	3T25	3T24	Var %
Receita Bruta	93,1	83,8	11,1%
Impostos sobre a Receita	(10,0)	(10,1)	-0,7%
Receita Líquida	83,0	73,7	12,7%
CPSV	(23,9)	(21,8)	9,8%
Resultado Bruto	59,1	51,9	13,9%
Margem (% da Receita Líquida)	71,2%	70,4%	0,7 p.p.
Despesas Operacionais	(18,9)	(16,4)	14,9%
Despesas com Vendas	(0,5)	(0,3)	38,5%
Despesas Administrativas	(15,8)	(12,9)	22,7%
Outros Resultados Operacionais	(2,6)	(3,2)	-18,6%
Apreciação das PPIs	37,2	191,8	-80,6%
Resultado Operacional	77,4	227,3	-65,9%
Depreciação e Amortização	0,2	0,4	-40,1%
EBITDA	77,7	227,7	-65,9%
PPI	(37,2)	(191,8)	-80,6%
Eventos não recorrentes	0,1	3,0	-96,7%
Eventos não caixa	7,5	7,6	-1,3%
EBITDA Ajustado	48,1	46,5	3,5%
Margem (% da Receita Líquida)	58,0%	63,1%	-5,1 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(19,2)	(16,9)	13,6%
Imposto de Renda e CSLL	(10,5)	(54,1)	-80,7%
Resultado Líquido	47,8	156,3	-69,4%
Margem (% da Receita Líquida)	57,6%	212,1%	-154,6 p.p.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings		Var %
	3T25	3T24	
Receita Bruta	93,1	82,1	13,3%
Impostos sobre a Receita	(10,0)	(10,1)	-0,7%
Receita Líquida	83,0	72,0	15,3%
CPSV	(23,9)	(21,6)	10,6%
Resultado Bruto	59,1	50,4	17,3%
Margem (% da Receita Líquida)	71,2%	70,0%	1,2 p.p.
Despesas Operacionais	(18,9)	(16,4)	14,7%
Despesas com Vendas	(0,5)	(0,3)	39,9%
Despesas Administrativas	(15,8)	(12,8)	23,1%
Outros Resultados Operacionais	(2,6)	(3,3)	-20,4%
Apreciação das PPIs	37,2	191,8	-80,6%
Resultado Operacional	77,4	225,8	-65,7%
Depreciação e Amortização	0,2	0,4	-39,1%
EBITDA	77,7	226,2	-65,7%
PPI	(37,2)	(191,8)	-80,6%
Eventos não recorrentes	0,1	3,0	-96,7%
Eventos não caixa	7,5	7,6	-1,0%
EBITDA Ajustado	48,1	44,9	7,1%
Margem (% da Receita Líquida)	58,0%	62,4%	-4,4 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(19,2)	(16,9)	13,5%
Imposto de Renda e CSLL	(10,5)	(54,1)	-80,7%
Resultado Líquido	47,8	154,8	-69,1%
Margem (% da Receita Líquida)	57,6%	214,9%	-157,3 p.p.

¹Os números acima consideram o resultado ajustado do 3T24 para refletir as vendas de participações minoritárias ocorridas ao longo de 2024 e de 2025 dos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra. No Shopping Bela Vista, as participações foram ajustadas de 26,01% para 2,40%, e no Shopping Ponta Negra a participação foi ajustada de 8,74% para 0%.

ESTRATÉGIA

A estratégia deste negócio é crescer no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento ou por meio do desenvolvimento de novos ativos. O NOI anual em 2025 é de cerca de **R\$ 190,0 milhões**, considerando o portfólio de Shoppings em operação, além da Casa Fasano e da Usina SP, que têm seus resultados consolidados nesse segmento.

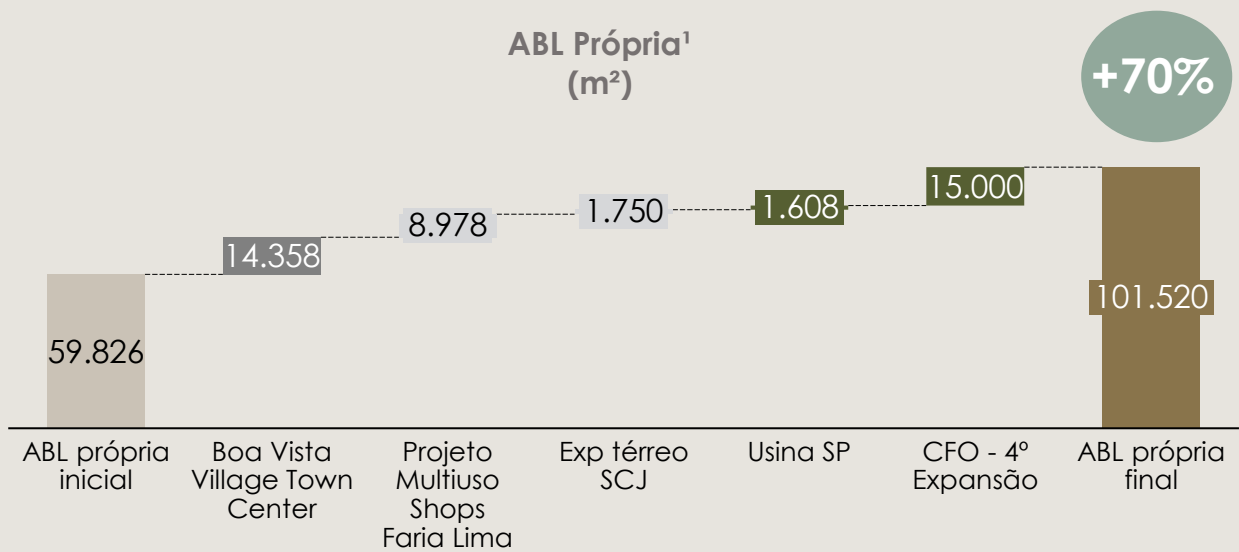
PORTFÓLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS

Portfólio¹	Localização	% JHSF	ABL Total (m²)	ABL JHSF (m²)
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 Lima²	São Paulo - SP	67,50%	13.300	8.978
Expansão térreo Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	3.500	1.750
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	-	-	48.558	41.694
Total após novos projetos	-	-	158.856	101.520

¹As ABLs acima são gerenciais e podem diferir das apresentadas nas Demonstrações Financeiras de 30/09/2025. 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 os projetos em desenvolvimento. Após a entrega dos novos projetos, a ABL própria da Companhia passará a ser cerca de **102 mil m²**, representando crescimento de **70%** em relação a ABL própria atual.



¹ABL de projetos futuros pode sofrer alterações.

SHOPPING CIDADE JARDIM - HEALTH CENTER E NOVA EXPANSÃO

No SCJ, foi inaugurado o **Cidade Jardim Health Center**, espaço dedicado à saúde e bem-estar com 2.000 m² de ABL, centro médico completo e o Villa Piva Café.

Uma **nova expansão está em curso no SCJ**, adicionando 3.500 m² de ABL ao térreo para ampliar *flagships* como Dior, Prada, Tiffany & Co., enquanto a Rolex transformará a sua loja na *flagship* da marca na América Latina. Entre as novidades, destaque para a *flagship* da Chanel (1.200 m²) e novas operações gastronômicas, incluindo o restaurante Carbone. As obras já iniciaram e inaugurações ocorrerão gradualmente durante 2026.

NOVA FASE USINA SÃO PAULO E NOVOS SHOPPINGS

Além do SCJ, uma nova fase da **Usina São Paulo** está em execução: estão sendo construídos cerca de 2.400 m² adicionais de ABL, onde será instalado um *rooftop* gastronômico. Atualmente, a Usina São Paulo já conta com a Casa Fasano, referência em eventos na cidade de São Paulo, e o Hub de Offices e Mídia. Considerando a nova fase em andamento, o projeto totaliza, aproximadamente, 7.300 m² de ABL.

As obras dos novos Shoppings da Companhia, o **Boa Vista Village Town Center** ("Town Center") e do **Shops Faria Lima**, seguiram no trimestre, com destaque para o estágio final de obras do Town Center que contará com 14.358 m² de ABL.

DESEMPENHO OPERACIONAL¹

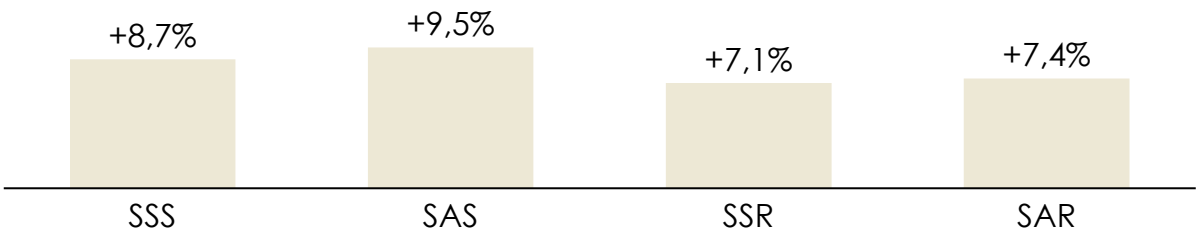
As vendas totais dos Shoppings apresentaram crescimento de **10,8%** no trimestre.

Shoppings	3T25	3T24	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.127	1.017	10,8%

Em relação ao 3T24, o Shopping Cidade Jardim teve destaque em vendas, com crescimento de **16,1%**.

A taxa de ocupação e o custo de ocupação foram **99,3%** e **8,7%**, respectivamente.

Os indicadores operacionais consolidados de vendas e aluguel, referente à 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

3T25

RESULTADO

O segmento de **Hospitalidade e Gastronomia** apresentou crescimento na **Receita**, impulsionado pelo bom desempenho operacional dos ativos, refletido no aumento de **9,2% da Diária Média e de 7,5% do Couvert Médio**. Esse avanço também foi favorecido pela expansão do portfólio, com a abertura do **Boa Vista Surf Lodge** (inaugurado em dezembro/24).

Vale mencionar que o crescimento em **Impostos sobre a Receita**, ocorreu em função do fim do PERSE (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos), em conjunto com o aumento do ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços) para bares e restaurantes.

O aumento dos **Custos** ocorreu devido ao crescimento das operações. Contudo, o crescimento registrado foi menor que o da Receita Líquida, gerando ganho de margem bruta.

Não houve variação nominal significativa nas **Despesas Consolidadas**.

A variação apresentada no **Ebitda Ajustado** ocorreu devido ao maior saldo de **Impostos sobre a Receita**.

A queda no **Resultado Financeiro** está relacionada a diminuição de despesas financeiras.

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

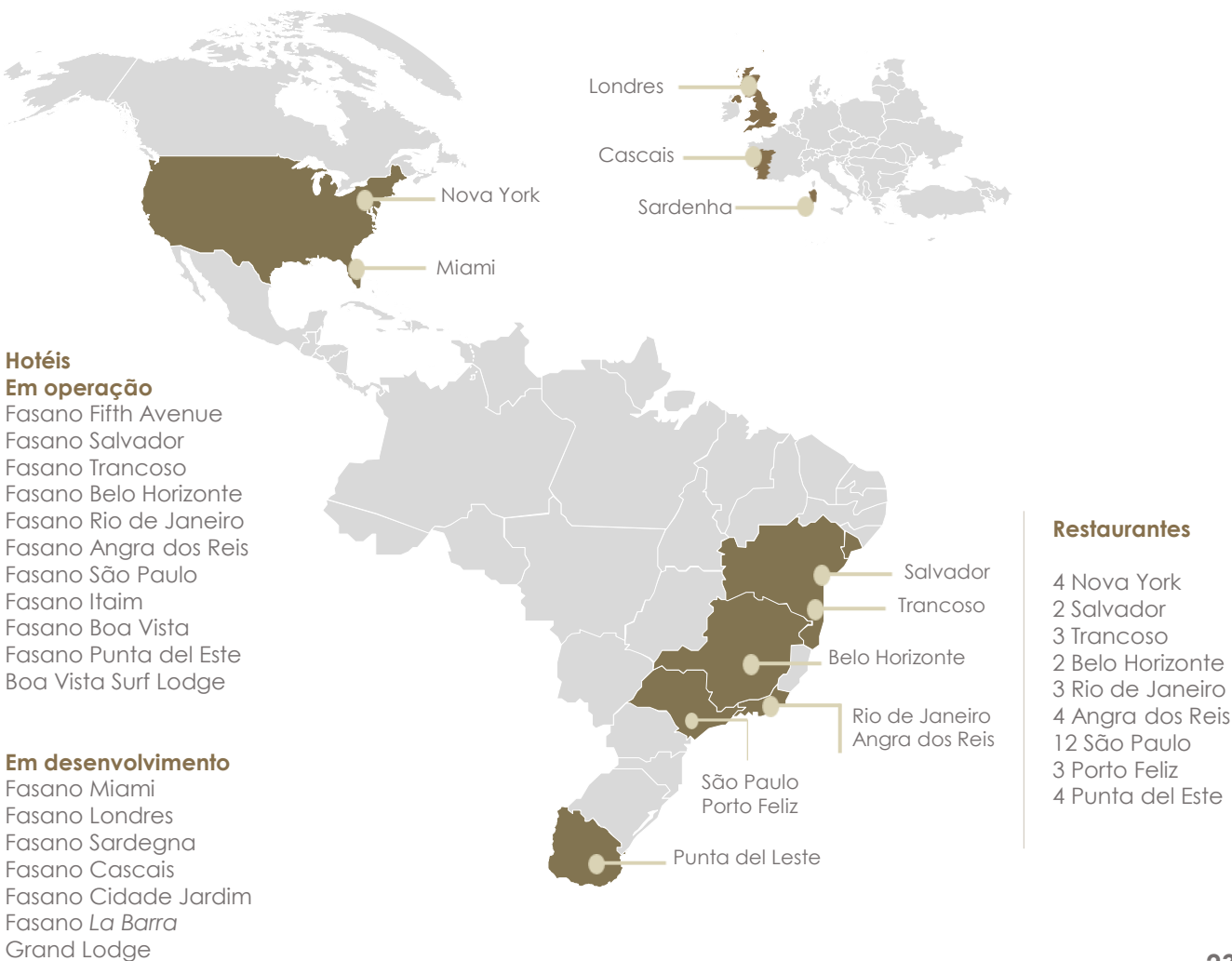
Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia		
	3T25	3T24	Var %
Receita Bruta	113,4	102,0	11,2%
Impostos sobre a Receita	(11,6)	(4,7)	146,4%
Receita Líquida	101,8	97,3	4,6%
CPSV	(69,8)	(67,6)	3,3%
Resultado Bruto	32,0	29,7	7,6%
Margem (% da Receita Líquida)	31,4%	30,5%	0,9 p.p.
Despesas Operacionais	(23,1)	(23,0)	0,4%
Despesas com Vendas	(1,3)	(1,4)	-3,6%
Despesas Administrativas	(23,0)	(21,1)	8,9%
Outros Resultados Operacionais	1,2	(0,5)	-350,4%
Resultado Operacional	8,8	6,7	32,5%
Depreciação e Amortização	5,4	6,1	-11,9%
EBITDA	14,2	12,8	11,3%
Eventos não recorrentes	-	5,5	-
Eventos não caixa	2,9	-	-
EBITDA Ajustado	17,1	18,3	-6,6%
Margem (% da Receita Líquida)	16,8%	18,8%	-2,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(6,9)	(10,8)	-36,5%
Imposto de Renda e CSLL	(0,0)	(0,1)	-68,8%
Resultado Líquido	1,9	(4,3)	-144,2%
Margem (% da Receita Líquida)	1,9%	-4,4%	6,3 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 3T25 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.

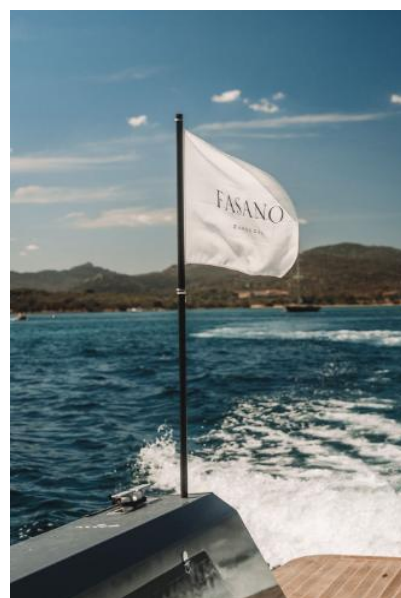
Receita Consolidada Operação Fasano¹ (R\$ mm)	3T25	3T24	Var.
	238,7	213,2	12,0%
Hotéis - Receita Bruta (R\$ mm)	3T25	3T24	Var.
Administrados	94,6	83,2	13,7%
Próprios	30,1	23,9	25,9%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mm)	124,7	107,1	16,4%
Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mm)	3T25	3T24	Var.
Administrados	34,2	32,1	6,5%
Próprios	70,3	64,8	8,5%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mm)	104,5	96,9	7,8%
Receita com Fees e outros (R\$ mm)	3T25	3T24	Var.
Fees (R\$ mm)	9,5	9,2	3,8%

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.

FASANO AL MARE BEACH CLUB – JHSF FASANO SARDEGNA

Em agosto, houve 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



Fasano Al Mare Beach Club

DESEMPENHO OPERACIONAL

Os indicadores do segmento de **Hospitalidade** mantiveram o ritmo de crescimento, com destaque para a Diária Média, que cresceu 9,2% em relação ao 3T24.

Hotéis - Consolidado	3T25	3T24	Var.
Diária Média (R\$)	3.875	3.548	9,2%
RevPar ¹ (R\$)	1.986	1.914	3,8%
Taxa de Ocupação (%)	54,0%	54,0%	0,0 p.p.

¹Revpar: Receita por quarto disponível

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

Restaurantes - Consolidado	3T25	3T24	Var.
Couvert Médio (R\$)	325,1	302,3	7,5%
Número de Couverts (unidades)	321.336	320.675	0,2%

Para fins de análise, é importante enfatizar que os indicadores de Hospitalidade e Gastronomia abrangem ativos próprios e administrados, mas nos administrados o resultado se limita aos fees de administração e performance, podendo gerar diferenças entre evolução do resultado e dos indicadores operacionais.

JHSF

AEROPORTO EXECUTIVO

3T25

RESULTADO

A **Receita** do Aeroporto continua em expansão, impulsionada pelo forte desempenho operacional, com crescimento de **65,5% nos movimentos e 45,8% no volume de litros abastecidos**.

O aumento dos **Custos** está associado à evolução das operações. Ainda assim, houve ganho de margem bruta, favorecido pela diluição dos custos fixos com o avanço das atividades. A maior parte do custo é variável, relacionada à compra de combustível para revenda.

Em **Despesas**, as principais variações ocorreram devido a: (i) queda em **Despesas Administrativas** dado que o pagamento de PLR aconteceu no 3T24 (em 2025, o pagamento ocorreu no 2T25); e (ii) crescimento em **Outros Resultados Operacionais** proveniente da atualização do contas a receber do GATGRU.

No **Ebitda Ajustado** são consideradas algumas despesas de natureza não-caixa e/ou não recorrentes, e desconsiderada a apreciação das PPIs dos hangares.

A melhora do **Resultado Financeiro** decorreu da variação cambial negativa sobre dívidas em dólar do segmento, gerando receita financeira no trimestre, sem efeito caixa.

O aumento na linha de **Imposto de Renda e CSLL** é fruto do maior registro de impostos diferidos oriundos da apreciação das PPIs.

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto		
	3T25	3T24	Var %
Receita Bruta	62,3	45,8	36,2%
Impostos sobre a Receita	(2,9)	(2,1)	35,1%
Receita Líquida	59,4	43,6	36,2%
CPSV	(34,8)	(26,1)	33,0%
Resultado Bruto	24,7	17,5	41,0%
Margem (% da Receita Líquida)	41,5%	40,1%	1,4 p.p.
Despesas Operacionais	6,5	1,8	258,8%
Despesas com Vendas	(0,5)	(0,2)	113,9%
Despesas Administrativas	(4,9)	(5,7)	-13,4%
Outros Resultados Operacionais	11,9	7,7	54,6%
Apreciação das PPIs	2,3	-	-
Resultado Operacional	33,5	19,3	73,4%
Depreciação e Amortização	3,8	3,5	7,1%
EBITDA	37,3	22,9	63,2%
PPI	(2,3)	-	-
Eventos não recorrentes	0,1	3,4	-97,5%
Eventos não caixa	2,6	1,9	38,2%
EBITDA Ajustado	37,7	28,1	34,1%
Margem (% da Receita Líquida)	63,4%	64,4%	-1,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	1,2	(4,2)	-129,4%
Imposto de Renda e CSLL	(0,9)	0,0	-336493,2%
Resultado Líquido	33,9	15,1	124,2%
Margem (% da Receita Líquida)	57,0%	34,6%	22,4 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 GATGRUM é de cerca de **R\$ 124,9 milhões**.

Recentemente, foi concluída a **5ª expansão de capacidade**, com a adição de novos hangares, pátios e uma nova taxiway. Com a conclusão desta etapa, o Aeroporto passa a contar com 16 hangares distribuídos em aproximadamente 50 mil m², além de 80 mil m² adicionais de pátios, que já se encontram com ocupação integral.

Com a capacidade atual, o Aeroporto já se classifica entre os maiores FBO (Fixed Base Operator) do mundo, abrigando mais de 170 aeronaves hangaradas, sendo também líder do mercado em número de movimentos internacionais da aviação executiva no Brasil.

Diante da demanda contratada por novas aeronaves e bases de serviço (MROs - Maintenance, Repair, and Overhaul), o **Aeroporto dará início à 6ª expansão**, que incluirá a construção de mais três hangares, totalizando cerca de 10 mil m², além de 15 mil m² adicionais de pátios, com conclusão da primeira fase no 1º semestre de 2026.

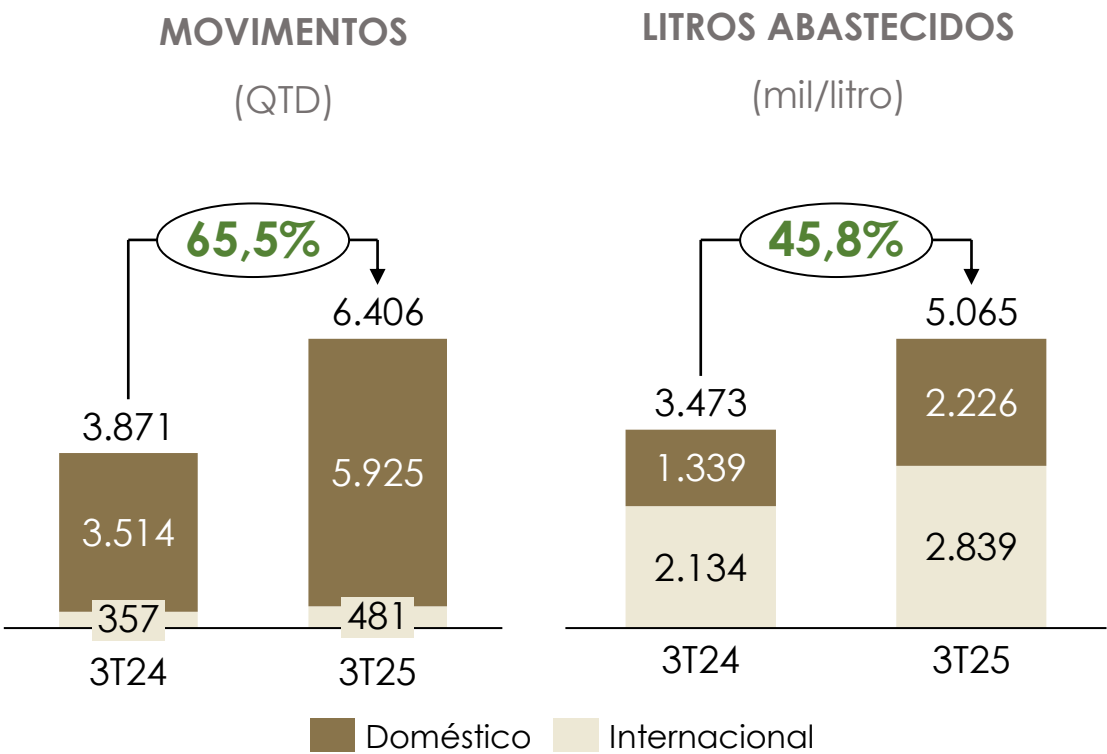
O Aeroporto, além da 6ª expansão, dispõe ainda de capacidade para futuras ampliações, podendo chegar a mais de quatro vezes a metragem atualmente existente. Considerando o crescimento do mercado endereçável de jatos executivos de médio e grande porte no Brasil, a Companhia seguirá avaliando a evolução da demanda para definir as próximas fases — sempre mantendo os mais altos padrões de segurança, qualidade, excelência operacional, governança e respeito ao meio ambiente.

ESTRATÉGIA

O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, certificado pelo **IS-BAH** e reconhecido pela ANAC no **Programa de Aeroportos Sustentáveis**, é o único aeroporto e FBO brasileiro na rede **Air Elite Member**. Recentemente, foi premiado pelo **Green Airport Recognition 2025** da ACI-LAC pelo projeto de conservação da onça-parda em parceria com a ONG Onçafari. Além disso, é referência em neutralização de carbono com o **Programa Catarina Carbon Free**, que compensa automaticamente 100% do querosene de aviação comercializado no Aeroporto por meio de créditos certificados por padrões internacionais.

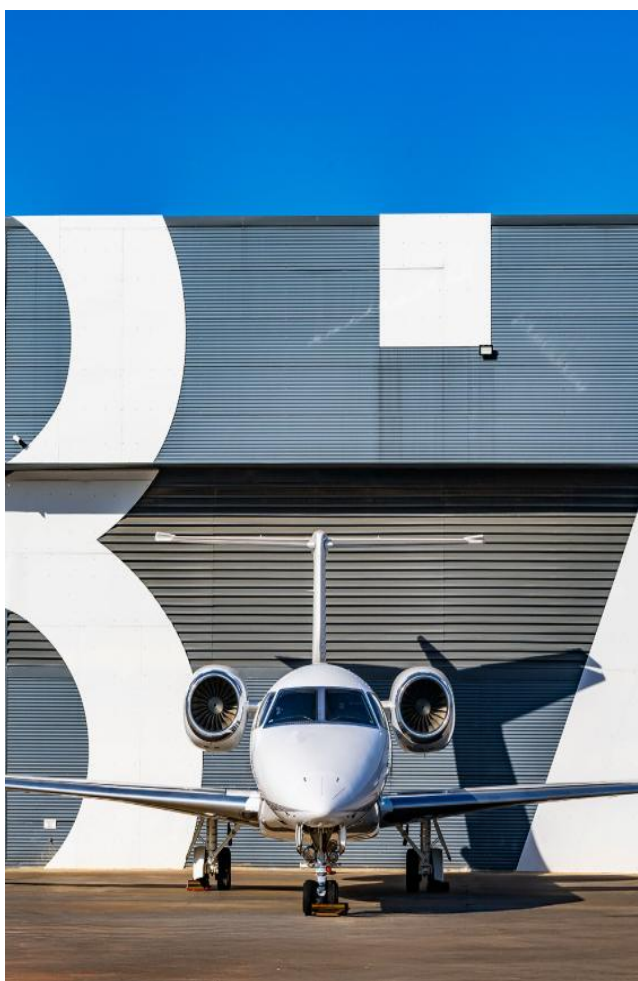
DESEMPENHO OPERACIONAL

No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional o número de movimentos aumentou em **65,5%** e os litros abastecidos em **45,8%** na comparação com o 3T24.



DESEMPENHO OPERACIONAL

Das movimentações, **62,9%** vieram de clientes avulsos, ou seja, aqueles que não possuem aeronave hangaradas, demonstrando a crescente procura e preferência pelos serviços do Aeroporto por clientes fora do estado de São Paulo. As movimentações avulsas cresceram **63,5%** em relação ao 3T24.



JHSF

JHSF RESIDENCES E CLUBS

3T25

RESULTADO

Em **JHSF Residences e Clubs**, a **Receita** apresentou crescimento devido ao (i) aumento de unidades locadas (+40 unidades em relação ao 3T24, representando 97% de taxa de ocupação contratada); (ii) crescimento da venda de memberships; e (iii) evolução da operação do Boa Vista Village Surf Club.

O crescimento do **Custo** está associado à operação do Boa Vista Village Surf Club, principalmente gastos com energia, segurança e mão de obra, em conjunto com os custos pré-operacionais do Fasano Tennis Club, que teve evento de inauguração oficial no final de setembro.

No trimestre, o aumento das **Despesas** está relacionado ao crescimento das operações, com reforço de mão de obra em **Despesas Administrativas** e gastos com o evento de inauguração do Fasano Tennis Club em **Despesas com Vendas**.

No período, **apreciação das PPIs** é substancialmente resultado do valor justo de unidades para locação que serão desenvolvidas no Boa Vista Estates.

No **Ebitda Ajustado**, foram desconsideradas a apreciação das PPIs das unidades para locação, além de despesas sem efeito caixa.

O **Resultado Financeiro** cresce por razão do aumento das despesas financeiras com juros da dívida.

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

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Residences e Clubs		
	3T25	3T24	Var %
Receita Bruta	69,5	29,2	138,5%
Impostos sobre a Receita	(4,1)	(1,5)	176,3%
Receita Líquida	65,4	27,7	136,4%
CPSV	(6,8)	(2,7)	156,3%
Resultado Bruto	58,6	25,0	134,3%
Margem (% da Receita Líquida)	89,6%	90,4%	-0,8 p.p.
Despesas Operacionais	(6,8)	(2,0)	245,8%
Despesas com Vendas	(1,1)	(0,1)	829,3%
Despesas Administrativas	(5,9)	(1,8)	221,1%
Outros Resultados Operacionais	0,2	(0,0)	-
Apreciação das PPIs	151,4	0,3	-
Resultado Operacional	203,2	23,3	772,1%
Depreciação e Amortização	1,4	1,1	23,0%
EBITDA	204,6	24,4	738,3%
PPI	(151,4)	(0,3)	-
Eventos não recorrentes	-	0,0	-
Eventos não caixa	0,3	0,1	125,4%
EBITDA Ajustado	53,5	24,3	120,2%
Margem (% da Receita Líquida)	81,8%	87,8%	-6,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(45,4)	(22,0)	106,0%
Imposto de Renda e CSLL	(4,5)	(1,9)	141,2%
Resultado Líquido	153,3	(0,6)	-26132,6%
Margem (% da Receita Líquida)	234,5%	-2,1%	236,6 p.p.

ESTRATÉGIA

O segmento *JHSF Residences e Clubs*, consiste na locação de **casas** e **apartamentos**, além da comercialização de memberships 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 neste segmento.

Considerando todo o portfólio em operação, mais os que estão em fase final de obras, o segmento de Locação Residencial e Clubs possui ativos que estão distribuídos em **138.839 m²** com NOI anual na estabilidade de cerca de **R\$ 136,6 milhões**.

Portfólio	Unidades	Área (m ²)	NOI estabilizado R\$mm
Locações	126	67.226	83,5
Clubs	3	71.613	53,0
Total Locações + Clubs	129	138.839	136,6

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 97%.**

CLUBS

No trimestre, houve o evento de apresentação oficial do **Fasano Tennis Club**. Criado para um grupo seleto de membros, o club tem como foco principal o tênis, reunindo o que há de mais moderno em infraestrutura com 10 quadras, 6 cobertas e 4 descobertas, além de espaços dedicados a outras modalidades de raquete, como *padel*, *pickleball*, *squash* e *beach* tênis.

O *club* conta também com diversos *amenities*, como simulador de golfe, pilates, spa completo com haloterapia, piscinas, restaurante, o icônico Baretto, entre outros.

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.

FASANO TENNIS CLUB



Fasano Tennis Club

JHSF

INCORPORAÇÃO

3T25

RESULTADO

No trimestre, a **Receita** da **Incorporação** aumentou em função do maior volume de vendas e do avanço do PoC das unidades comercializadas (ver página 45). Importante destacar que, no 3T25, a **Receita a apropriar era de R\$ 912,0 milhões** e será reconhecida nos próximos períodos, conforme a evolução das obras.

A redução do **Custo** ocorreu por um reembolso pontual e não recorrente de custos de operação. Excluindo esse efeito, o Custo estaria em linha com o apresentado no 3T24.

O ganho de **margem bruta** observado no 3T25 é resultado do efeito acima mencionado, além da maior concentração de lotes no mix de produtos vendidos no trimestre (que possuem margens mais altas do que produtos imobiliários).

A variação nas **Despesas** ocorreu devido a um ajuste pontual realizado no 3T24 que realocou gastos com pessoal da linha de **Despesa Administrativas** para a linha de **Custos**. Além disso, houve aumento em **Despesas com Vendas**, dado maior gasto com publicidade e propaganda e redução da linha de **Outros Resultados Operacionais**, por conta do menor saldo de estorno de provisões.

A variação no **Ebitda Ajustado** no trimestre é decorrente do maior Resultado Operacional.

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** a redução ocorreu devido ao menor saldo de impostos diferidos.

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação		
	3T25	3T24	Var %
Receita Bruta	185,3	121,4	52,6%
Impostos sobre a Receita	(5,2)	(3,9)	36,1%
Receita Líquida	180,0	117,5	53,2%
CPSV	(44,0)	(60,1)	-26,8%
Resultado Bruto	136,0	57,4	137,0%
Margem (% da Receita Líquida)	75,5%	48,8%	26,7 p.p.
Despesas Operacionais	(22,7)	(10,4)	118,0%
Despesas com Vendas	(9,6)	(8,0)	19,5%
Despesas Administrativas	(17,5)	(8,8)	99,7%
Outros Resultados Operacionais	4,4	6,4	-31,6%
Resultado Operacional	113,3	47,0	141,2%
Depreciação e Amortização	1,1	1,0	2,8%
EBITDA	114,3	48,0	138,2%
Eventos não recorrentes	-	1,7	-
Eventos não caixa	0,6	0,0	-
EBITDA Ajustado	114,9	49,7	131,1%
Margem (% da Receita Líquida)	63,8%	42,3%	21,5 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	1,5	(5,2)	-129,3%
Imposto de Renda e CSLL	(5,4)	(6,7)	-19,4%
Resultado Líquido	109,4	35,0	212,2%
Margem (% da Receita Líquida)	60,8%	29,8%	31,0 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 localizados, quase que na sua totalidade, em regiões em que a JHSF atua há décadas, com 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 à 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\$ 36 bilhões.

ANÚNCIO DA VENDA DE ESTOQUES DE R\$ 4,6 BILHÕES NO 3T25

No 3T25, a JHSF anunciou **a criação de um veículo de investimentos destinado à aquisição do estoque pronto e em desenvolvimento da Companhia no montante de R\$ 4,6 bilhões**. Essa transação constitui um marco relevante para a Companhia e para o mercado de capitais brasileiro, ao viabilizar, de forma pioneira, estratégias financeiras e de negócios avançadas alinhadas às praticadas em mercados internacionais maduros.

A conclusão da Transação **trará para a JHSF uma estrutura de capital ainda mais dinâmica e moderna**, na qual os projetos de incorporação imobiliária atuais e futuros, desenvolvidos e geridos pela Companhia, poderão ser conduzidos conjuntamente com capital de investidores, por meio de veículos específicos, permitindo para a empresa equilíbrio e eficiência de seu capital entre os segmentos de Renda Recorrente e Incorporação. **Esse movimento permitirá ao mercado uma visão mais precisa do valor intrínseco e do potencial de geração de valor da JHSF.**

A JHSF, considerando sua consolidada expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários únicos de alta renda, **seguirá à frente do desenvolvimento e gestão de todos os projetos envolvidos na Transação**, seguindo o compromisso com a qualidade e a excelência que fazem parte do DNA da Companhia.

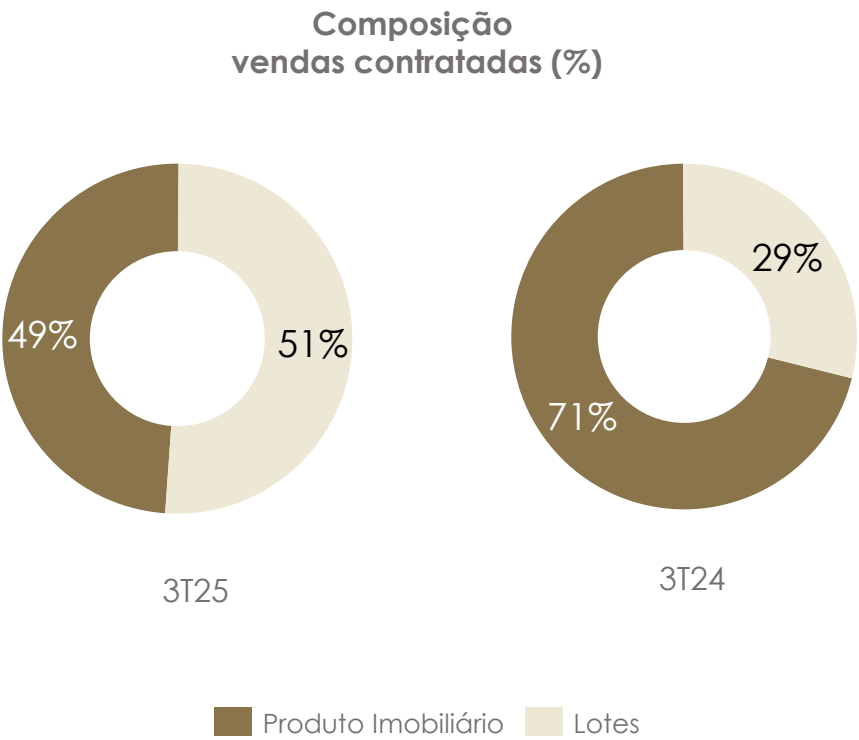
Na presente data, a Transação ainda está em curso, e, para mais detalhes, recomenda-se a leitura do [Fato Relevante](#) publicado em 16 de setembro de 2025.

DESEMPENHO OPERACIONAL

No trimestre, houve crescimento das vendas brutas contratadas da Incorporação, tanto na comparação com o 3T24 quanto com o 2T25:

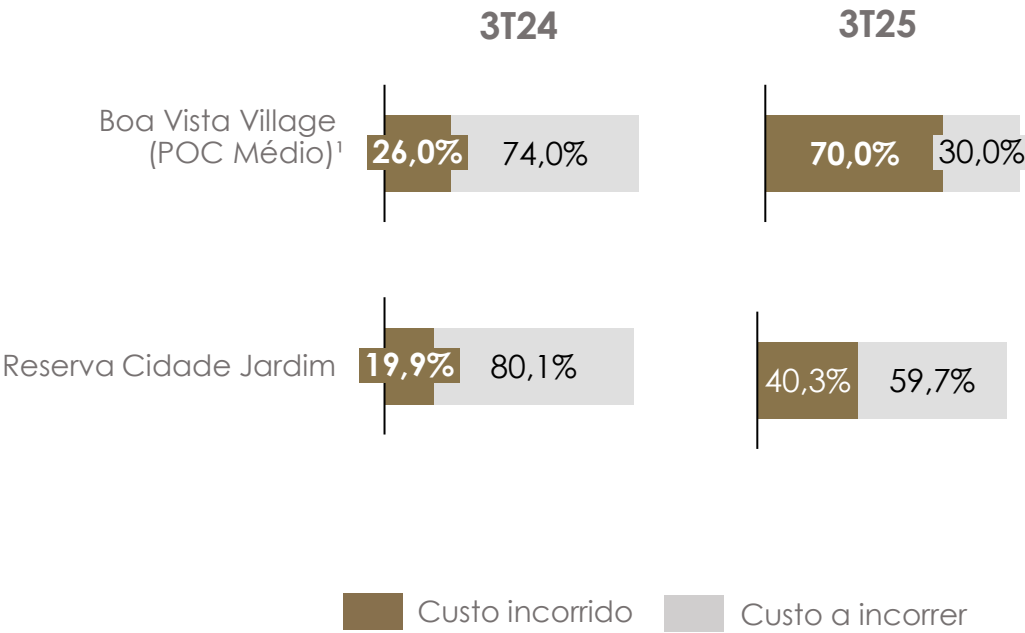
Vendas Contratadas (R\$ milhões)	3T25	3T24	Var.	2T25	3T25 vs 2T25
Lotes e outros	203,3	110,7	83,6%	145,4	39,9%
Produtos Imobiliários	196,7	267,2	-26,5%	148,5	32,5%
Total	400,0	377,9	5,8%	293,8	36,1%

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:



¹Considera os projetos Grand Lodge Residences, Surf Side Residences e Village Houses.

JHSF

ENDIVIDAMENTO E DISPONIBILIDADE DE CAIXA

3T25

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	set/25	jun/25	Var. R\$ milhões	Var.
Dívida Bruta	(5.731,0)	(5.586,4)	(144,5)	2,6%
Dívida conversível ¹	120,8	120,8	0,0	0,0%
Caixa, Equivalentes e TVM	2.286,8	2.311,1	(24,4)	-1,1%
Contas a Receber ²	1.456,3	1.609,0	(152,7)	-9,5%
Dívida Líquida	(1.867)	(1.546)	(321,6)	20,8%

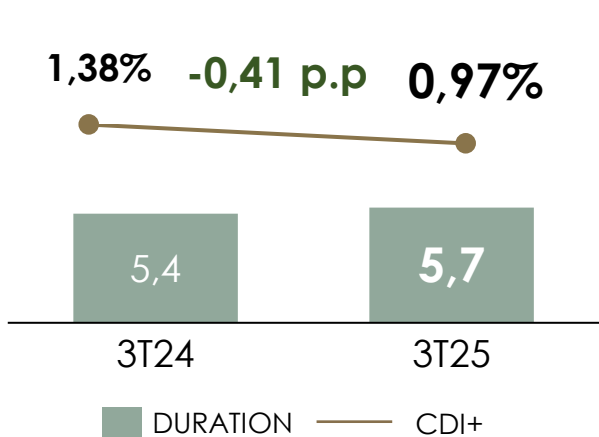
Dívida Líquida/Ebitda Ajustado LTM 1,88 x

¹Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.
²Considera contas a receber apropriado e a apropriar, conforme demonstrado na página 49.

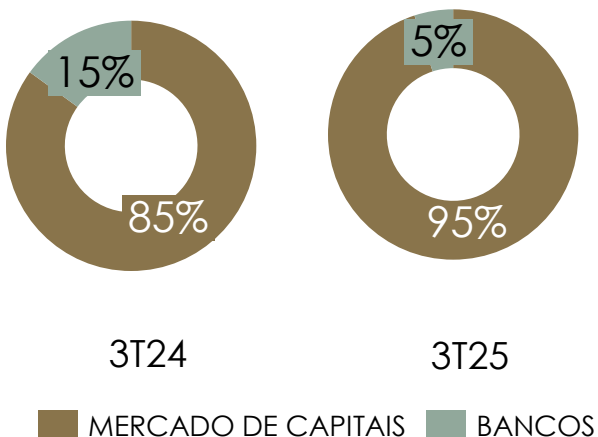
No 3T25, foi concluída com sucesso a emissão de debênture, no montante de **R\$ 300,0 milhões**, *clean*, com prazo médio de 4,3 anos.

Essa emissão é continuidade do trabalho estratégico iniciado em 2024, voltado ao alongamento do perfil da dívida e à redução do custo de capital. Com essa última operação, a Companhia alcançou a marca de aproximadamente **R\$ 3,2 bilhões captados no mercado de capitais**, em condições inéditas, ao longo de cerca de 14 meses.

DURATION E CUSTO MÉDIO



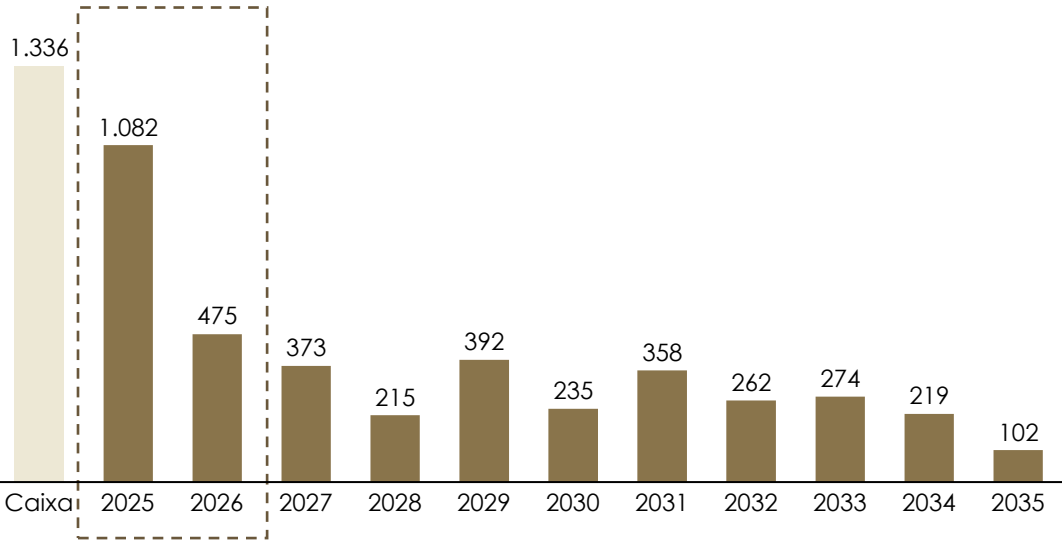
COMPOSIÇÃO DÍVIDA BRUTA



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

Set/24

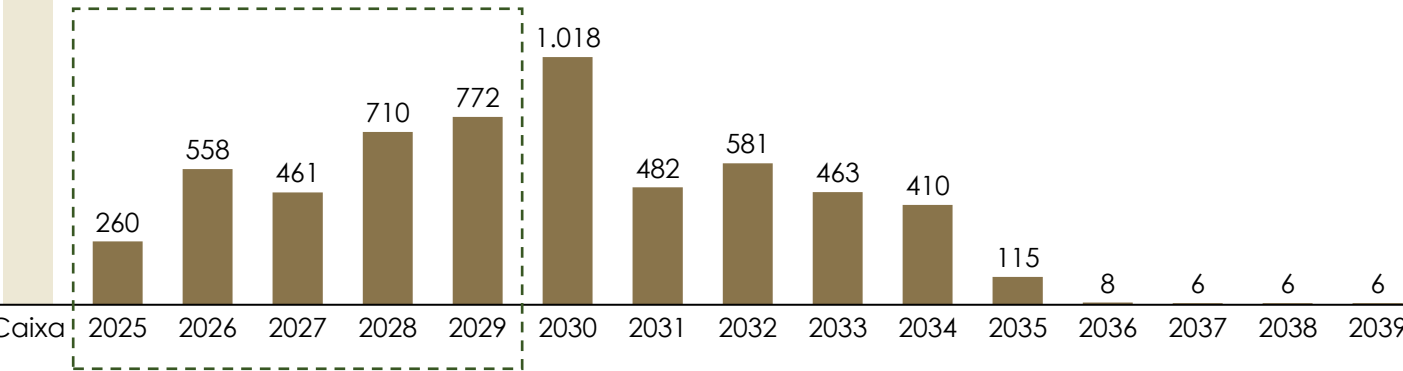
COBERTURA 1,2 ANOS



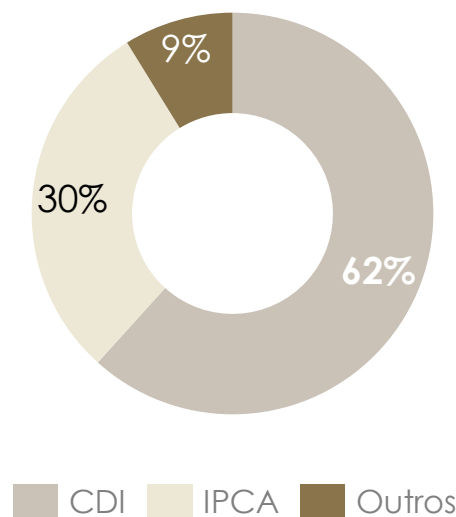
Set/25

2.287

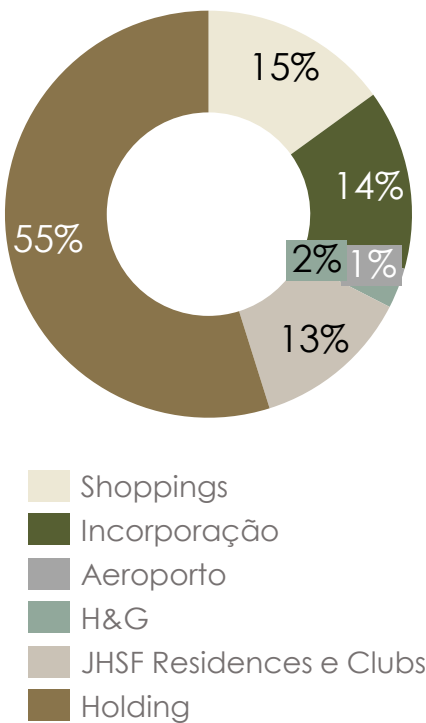
COBERTURA
4,5 ANOS



Indexadores da dívida
(Set/25)

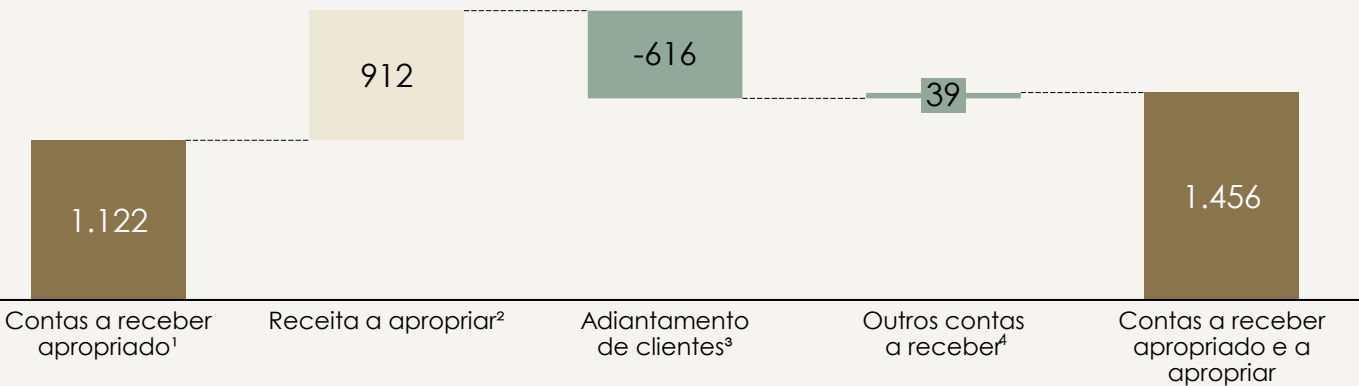


Composição da dívida consolidada
Alocação gerencial
(Set/25)



Composição contas a receber
(apropriado e a apropriar)

R\$ mm



¹Conforme NE 5 do ITR do 3T25;

²Conforme NE 28 do ITR do 3T25;

³Conforme NE 13 do ITR do 3T25;

⁴Considera contas a receber não consolidados;

JHSF

SUSTENTABILIDADE | ESG

2T25

Avanços em Transparência, Reconhecimento Internacional e Construção da Agenda 2030

Reforçando seu compromisso com a transparência e a evolução contínua da agenda ESG, a Companhia atualizou o site corporativo de Sustentabilidade ([link](#)) para aprimorar a experiência dos usuários no acesso aos relatórios, diretórios e principais iniciativas da Companhia. A nova versão amplia a visibilidade da integração das práticas sustentáveis aos negócios e reúne os reconhecimentos mais recentes obtidos pela JHSF.

A Companhia também foi reconhecida com o Green Airport Recognition 2025, concedido pelo Airports Council International – América Latina e Caribe (ACI-LAC), que destaca as melhores práticas ambientais do setor na região. O prêmio reconheceu o projeto desenvolvido pelo São Paulo Catarina Aeroporto Executivo em parceria com a ONG Onçafari, voltado à preservação da fauna silvestre em 217 hectares de área verde, fortalecendo a segurança operacional por meio de soluções baseadas na natureza.

Durante o período, houve avanço na revisão da Matriz de Materialidade, base para a atualização da estratégia e dos compromissos da Companhia até 2030. O processo incluiu entrevistas e formulário online que ampliaram a escuta e garantiram a representatividade dos diversos públicos de interesse, entre eles: colaboradores, fornecedores, clientes, ONGs e investidores.

Por fim, a JHSF segue no processo de revisão da Política de Gestão de Riscos Corporativos, que está sendo atualizada à luz das diretrizes da CVM nº 193 e dos padrões IFRS S1 e S2, reforçando o alinhamento da Companhia às melhores práticas de governança e sustentabilidade.

JHSF

ANEXOS

3T25

Demonstração do Fluxo de Caixa por Segmento - Método Indireto R\$ mil - 3ITR - 2025	Shoppings	Hospitalidade & Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residences e Clubs	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Das atividades operacionais									
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	65.588	3.865	35.688	158.211	(2.891)	(4.002)	116.743	(47.455)	325.748
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	237	5.377	3.774	1.354	97	1.800	1.069	1.926	15.634
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	23.884	-	-	15.001	-	-	56.998	-	95.883
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	(9.558)	-	-	-	-	-	-	-	(9.558)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-	-	-	6.001	-	-	-	-	6.001
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.204	-	-	-	-	-	-	1.204
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(37.181)	-	(2.294)	(151.412)	-	-	-	-	(190.887)
Demais ajustes	-	-	(5.561)	-	-	-	(1.595)	9.763	2.607
	42.971	10.445	31.608	29.155	(2.794)	(2.202)	173.215	(35.766)	246.631
Variação nos ativos e passivos									
Contas a receber	3.307	5.289	4.366	1.705	2.841	2.031	96.472	5.695	121.707
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	46.277	15.734	28.089	30.859	47	(171)	182.081	(34.059)	268.858
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.445)	(6.675)	(963)	(1.074)	(36)	(7.989)	(8.431)	(16)	(28.628)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(26.248)	(754)	(1.904)	(33.015)	-	-	(32.028)	(89.579)	(183.528)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais	16.584	8.305	25.222	(3.230)	11	(8.159)	141.622	(123.654)	56.701
Das atividades de investimento									
Resgates e aplicações	307.237	(2.691)	(6.469)	(8.821)	9.541	7.321	102.745	(401.559)	7.304
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(99.557)	(4.723)	(23.436)	(59.704)	(10.600)	590	(16.523)	16.028	(197.926)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	207.679	(7.414)	(29.905)	(68.524)	(1.059)	7.911	86.222	(385.531)	(190.622)
Das atividades de financiamento									
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-	-	353.096	353.096
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(14.189)	(23.139)	(29.816)	(46.900)	-	-	(32.500)	(44.361)	(190.904)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	(62.496)	(62.496)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento	(14.189)	(23.139)	(29.816)	(46.900)	-	-	(32.500)	246.239	99.696
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	210.075	(22.249)	(34.498)	(118.654)	(1.048)	(248)	195.343	(262.947)	(34.225)

BALANÇO PATRIMONIAL POR SEGMENTO

Balanço Patrimonial por segmento - 3T25 R\$ mil	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residences e Clubs	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Ativo									
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	-	2.286.761	2.286.761
Contas a receber	86.902	22.049	102.365	55	1.334	11.272	853.334	-	1.077.311
Landbank e Estoques	-	20.562	759	-	-	76.200	2.640.307	-	2.737.828
PPI (=)	4.611.077	-	151.159	1.869.468	-	-	-	-	6.631.703
Custo Contábil (+)	1.710.297	-	41.344	975.422	-	-	-	-	2.727.063
PPI - valor justo (+)	2.900.780	-	109.814	894.046	-	-	-	-	3.904.640
PPI em Operação (+)	1.045.873	-	109.814	894.046	-	-	-	-	2.049.733
PPI Pré-Operacionais (+)	1.854.907	-	-	-	-	-	-	-	1.854.907
Imobilizado e Intangível	27.701	292.499	761.761	1.244.218	-	46.580	32.797	-	2.405.556
Leasing (IFRS 16)	4.397	72.625	-	-	-	-	-	-	77.022
Outros	130.733	17.379	72.195	-	2.864	33.276	141.562	44.153	442.162
Total do ativo	4.860.810	425.115	1.088.238	3.113.741	4.198	167.328	3.668.000	2.330.914	15.658.342
Passivo									
Endividamento	898.493	127.553	58.424	632.093	-	-	1.826.452	2.187.845	5.730.860
Curto prazo	63.593	7.694	187	32.152	-	-	152.651	337.391	593.667
Longo prazo	834.900	119.859	58.238	599.941	-	-	1.673.800	1.850.455	5.137.193
Fornecedores	45.140	15.796	30.421	-	54	47.157	70.466	44.849	253.883
Usufruto (Longo Prazo)	190.047	-	-	-	-	-	-	-	190.047
Tributos e Encargos	915.951	32.656	60.203	-	-	7.148	457.778	1.691	1.475.427
Adiantamento para Obras	-	-	-	-	-	-	603.857	-	603.857
Leasing (IFRS 16)	4.343	106.758	-	-	-	-	-	-	111.100
Dividendos a pagar	-	-	-	-	-	-	-	80.803	80.803
Obrigações com terceiros	-	-	-	-	-	-	143.251	-	143.251
Outros	173.769	6.832	45.052	-	-	31.102	94.174	-	350.929
Total do passivo	2.227.743	289.594	194.101	632.093	54	85.406	3.195.978	2.315.188	8.940.157
Patrimônio líquido	2.633.068	135.520	894.137	2.481.648	4.144	81.921	472.022	15.726	6.718.186
Passivo + Patrimônio Líquido	4.860.810	425.115	1.088.238	3.113.741	4.198	167.328	3.668.000	2.330.914	15.658.342

ABL (Área Bruta Locável): Corresponde 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.

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:

14 de novembro de 2025

15:00 (horário de Brasília)

13:00 (horário de Nova York)

Webcast: ri.jhsf.com.br

Webcast em Inglês:

14 de novembro de 2025

(tradução simultânea)

14:00 (horário de Nova York)

13:00 (horário de Brasília)

Webcast: ri.jhsf.com.br