JHSF

NEGÓCIOS ÚNICOS PARA CLIENTES ESPECIAIS

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2024

DESTAQUES **2024**
VARIAÇÕES VS 2023

JHSF

RENDA RECORRENTE

Receita Bruta
R$ 1.113,2 mm
+21%

Ebitda Ajustado
R$ 495,1 mm
+42%

Shoppings

Vendas
+20%

Hospitalidade e Gastronomia

Revpar
+20%

Couvert Médio
+12%

Aeroporto

Movimentos
+41%

Litros Abastecidos
+50%

Locação Residencial (*JHSF Residences*) e Clubes

+2x área comercializada

JHSF Capital
AUM
R$ 2,5 bilhões

CONSOLIDADO

Receita Bruta
R$ 1.753,9 mm

Resultado Bruto
R$ 918,3 mm

Ebitda
R$ 1.287,3 mm
+32%

Ebitda Ajustado
R$ 753,1 mm
+11%

Lucro Líquido
R$ 861,5 mm
+73%

Dividendos pagos até 2024
R$ 250,0 mm

Estrutura de Capital:
emissões e reciclagens bem-sucedidas até 1T25

CRIs
R$ 2,2 bi

Reciclagem de ativos
R$ 733 mm

A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2024 (4T24) e o consolidado do ano. Todas as informações a seguir, relativas ao **4T24** e **2024**, 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.

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.

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).

Os números do 4T23 diferem dos divulgados anteriormente, pois consideram a reapresentação das Demonstrações Financeiras ocorridas ao longo do exercício de 2024.

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

O ano de 2024 foi marcado por grandes entregas e marcos importantes para a Companhia.

Na condução dos negócios, a Companhia seguiu seu plano estratégico de investir nos segmentos de **Renda Recorrente**, e com isso, **R$ 551,3 milhões** de reais foram incorridos no ano em projetos que já tiveram suas obras finalizadas e outros em final de obras.

Ao longo de 2024 foi entregue a **Casa Fasano** marcando a primeira fase da Usina SP. O **Boa Vista Surf Lodge Hotel** teve suas obras concluídas e foi inaugurado em dezembro. As **unidades que foram destinadas para locação residencial** foram devidamente adequadas com mobília e enxoval, e estão sendo comercializadas com sucesso. Em clubes, as obras do **Fasano Tennis Club** foram concluídas e sua abertura está programada para ocorrer em breve.

Em fevereiro de 2025, um novo marco foi estabelecido: a inauguração da nova sede da JHSF dentro da inovadora **Usina SP** (conectada ao Complexo Cidade Jardim). O projeto será o único **hub de escritórios** à beira-rio em São Paulo – uma característica que reforça o compromisso da JHSF com pioneirismo em seus ativos.

[1]Aviso: A Administração faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre suas intenções, estimativas ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

Para 2025 novas entregas então previstas, como **São Paulo Surf Club**, o **Boa Vista Village Town Center**, além da 5º expansão de capacidade do **Aeroporto**.

A estratégia dos investimentos em Renda Recorrente tem como objetivo garantir maior previsibilidade de resultados, além da criação de uma plataforma robusta de ativos com alto potencial de valorização e retorno.

Esse movimento estratégico é constantemente reafirmado pelas operações ativas da Companhia, que período a período, seguem performando de modo sólido e ininterrupto.

No ano, todos os negócios apresentaram crescimentos expressivos nos seus indicadores operacionais: (i) em **Shoppings**, as vendas consolidadas apresentaram crescimento de dois dígitos, bem acima da média do mercado; (ii) os principais indicadores de **Hospitalidade e Gastronomia** (Revpar e Couvert Médio), também cresceram dois dígitos, acima da inflação; (iii) fortes indicadores no **Aeroporto**, destravando uma nova expansão de capacidade; (iv) em **Locação Residencial e Clubes**, a metragem locada mais que dobrou em relação ao final de dezembro de 2023, além do aumento das vendas dos memberships dos clubes; e (v) **JHSF Capital** que finalizou o ano com R$ 2,5 bilhões em AUM, com um pouco mais de 2 anos de operação.

O marco de **R$ 1,0 bilhão** de Receita Bruta foi ultrapassado nesse segmento em 2024, assim como **R$ 0,5 bilhão** de Ebitda Ajustado, com claras avenidas de crescimento para os próximos períodos.

[1]Aviso: A Administração faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre suas intenções, estimativas ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

Em 2024, não obstante à evolução dos negócios de **Renda Recorrente**, as vendas contratadas brutas da **Incorporação** atingiram o patamar de **R$ 1,1 bilhão**, apresentando crescimento em relação as vendas realizadas em 2023.

Acontecimentos importantes ocorreram na **estrutura da capital**, por meio de **emissões bem-sucedidas e em condições sem precedentes** para a Companhia no mercado de capitais, além da **maior reciclagem de ativos** realizada pela JHSF desde 2016.

Ao longo de 2024, a Companhia acessou o mercado de capitais por meio de emissões bem-sucedidas de dois CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) **na ordem de R$ 1,3 bilhão**, em condições inéditas em **termos de taxas e prazos em emissões da mesma natureza.**

Além das operações realizadas em 2024, uma nova emissão foi anunciada e concluída ainda no 1T25: um novo CRI de **R$ 937,5 milhões, montante histórico para a Companhia**. Essa emissão é continuidade do eficiente trabalho de *liability management* iniciado em 2024, que alongou o perfil da dívida, a deixando mais condizente com a natureza dos negócios de renda recorrente. Com essa última captação, a Companhia foi capaz de realizar em feito inédito por meio do levantamento de cerca de **R$ 2,2 bilhões via captações no mercado de capitais, em menos de 8 meses.**

[1]Aviso: A Administração faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre suas intenções, estimativas ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

Como parte da estratégia de reciclagem de capital, vendas de participações minoritárias de alguns Shoppings foram anunciadas em 2024 e no início de 2025. As transações totalizaram cerca de **R$ 733,0 milhões**, sendo o **volume financeiro recorde de reciclagens** realizadas pela JHSF desde 2016, e ocorreram em linha com os objetivos estratégicos em focar seus investimentos em ativos de renda recorrente voltados ao público de alta renda.

Para 2025, a Companhia seguirá entregando qualidade e excelência para seus clientes especiais, por meio da condução dos seus negócios únicos e inovadores.

[1]Aviso: A Administração faz declarações sobre eventos futuros que estão sujeitos a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base estimativas e suposições da Administração e informações a que a Companhia atualmente tem acesso. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre suas intenções, estimativas ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

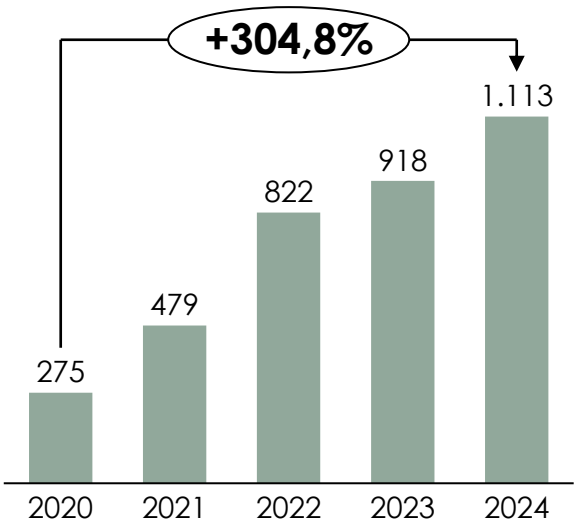
Informações Consolidadas (R$ milhões)	4T24	4T23	Var %	2024	2023	Var %
Receita Bruta	**588,4**	**521,1**	**12,9%**	**1.753,9**	**1.725,9**	**1,6%**
Impostos sobre a Receita	(43,4)	(39,6)	9,4%	(146,0)	(132,5)	10,2%
Receita Líquida	**545,0**	**481,5**	**13,2%**	**1.607,9**	**1.593,5**	**0,9%**
CPSV	(222,5)	(149,6)	48,8%	(689,6)	(651,3)	5,9%
Resultado Bruto	**322,5**	**331,9**	**-2,8%**	**918,3**	**942,2**	**-2,5%**
Margem (% da Receita Líquida)	***59,2%***	***68,9%***	***-9,8 p.p.***	***57,1%***	***59,1%***	***-2,0 p.p.***
Despesas Operacionais	**(88,2)**	**(126,1)**	**-30,1%**	**(305,1)**	**(396,0)**	**-23,0%**
Despesas com Vendas	(17,9)	(17,8)	0,4%	(50,5)	(60,4)	-16,3%
Despesas Administrativas	(94,1)	(86,2)	9,1%	(329,0)	(290,2)	13,4%
Outros Resultados Operacionais	23,8	(22,1)	-207,5%	74,4	(45,5)	-263,7%
Apreciação das PPIs	**258,7**	**164,2**	**57,6%**	**610,6**	**374,7**	**63,0%**
Resultado Operacional	**492,9**	**369,9**	**33,2%**	**1.223,8**	**920,9**	**32,9%**
Depreciação e Amortização	15,2	13,7	11,0%	63,5	52,4	21,3%
EBITDA	**508,2**	**383,7**	**32,5%**	**1.287,3**	**973,2**	**32,3%**
PPI	(258,7)	(164,2)	57,6%	(610,6)	(374,7)	63,0%
Eventos não recorrentes	9,0	1,8	386,0%	37,5	41,8	-10,3%
Eventos não caixa	14,3	3,9	268,3%	38,9	35,2	10,5%
EBITDA Ajustado	**272,7**	**225,2**	**21,1%**	**753,1**	**675,6**	**11,5%**
Margem (% da Receita Líquida)	***50,0%***	***46,8%***	***3,3 p.p.***	***46,8%***	***42,4%***	***4,4 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	(56,7)	(43,0)	31,8%	(228,3)	(204,9)	11,4%
Imposto de Renda e CSLL	(25,4)	(115,3)	-78,0%	(133,9)	(218,1)	-38,6%
Resultado Líquido	**410,8**	**211,6**	**94,2%**	**861,5**	**497,9**	**73,0%**
Margem (% da Receita Líquida)	***75,4%***	***43,9%***	***31,4 p.p.***	***53,6%***	***31,2%***	***22,3 p.p.***

Resultado (R$ mm)	Renda Recorrente[1]			Renda Recorrente[1]		
	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
Receita Bruta	**334,0**	**283,4**	**17,9%**	**1.113,2**	**918,0**	**21,3%**
Impostos sobre a Receita	(25,2)	(20,8)	21,3%	(84,4)	(67,1)	25,8%
Receita Líquida	**308,8**	**262,6**	**17,6%**	**1.028,9**	**851,0**	**20,9%**
CPSV	(142,2)	(123,9)	14,8%	(487,2)	(423,3)	15,1%
Resultado Bruto	**166,6**	**138,6**	**20,2%**	**541,7**	**427,7**	**26,7%**
Margem (% da Receita Líquida)	***53,9%***	***52,8%***	***1,1 p.p.***	***52,6%***	***50,3%***	***2,4 p.p.***
Despesas Operacionais	**(49,9)**	**(41,7)**	**19,8%**	**(155,2)**	**(160,0)**	**-3,0%**
Despesas com Vendas	(2,9)	(3,3)	-13,7%	(9,0)	(10,2)	-12,0%
Despesas Administrativas	(50,3)	(44,2)	13,7%	(178,4)	(161,5)	10,5%
Outros Resultados Operacionais	3,2	5,9	-45,3%	32,2	11,7	176,0%
Apreciação das PPIs	**258,7**	**164,2**	**57,6%**	**610,6**	**374,7**	**63,0%**
Resultado Operacional	**375,3**	**261,1**	**43,7%**	**997,0**	**642,3**	**55,2%**
Depreciação e Amortização	10,3	7,9	30,1%	43,2	44,0	-1,8%
EBITDA	**385,6**	**269,0**	**43,3%**	**1.040,2**	**686,3**	**51,6%**
PPI	(258,7)	(164,2)	57,6%	(610,6)	(374,7)	63,0%
Eventos não recorrentes	8,8	0,8	969,4%	27,1	14,7	84,7%
Eventos não caixa	13,6	3,4	301,6%	38,3	23,4	63,6%
EBITDA Ajustado	**149,3**	**109,1**	**36,9%**	**495,1**	**349,7**	**41,6%**
Margem (% da Receita Líquida)	***48,4%***	***41,5%***	***6,8 p.p.***	***48,1%***	***41,1%***	***7,0 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	(59,2)	(33,1)	78,8%	(205,1)	(160,1)	28,1%
Imposto de Renda e CSLL	(23,2)	(102,9)	-77,5%	(123,5)	(189,1)	-34,7%
Resultado Líquido	**293,0**	**125,1**	**134,1%**	**668,4**	**293,2**	**128,0%**
Margem (% da Receita Líquida)	***94,9%***	***47,7%***	***47,2 p.p.***	***65,0%***	***34,5%***	***30,5 p.p.***

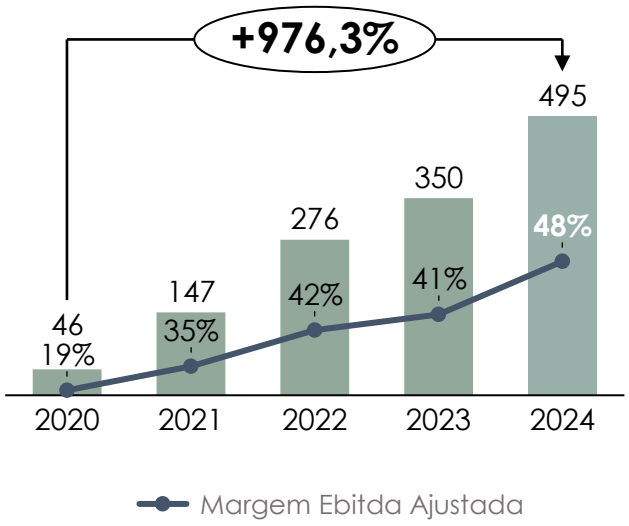
[1]Considera todos os negócios com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding.

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

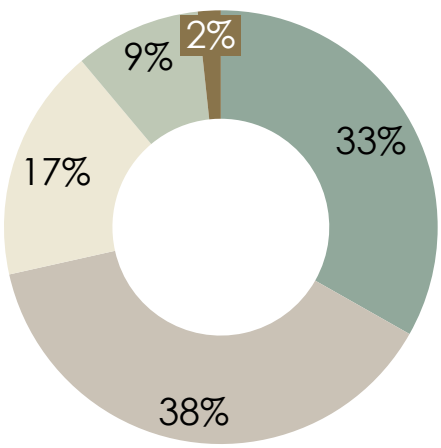
RECEITA BRUTA[1]
(R$ mm)



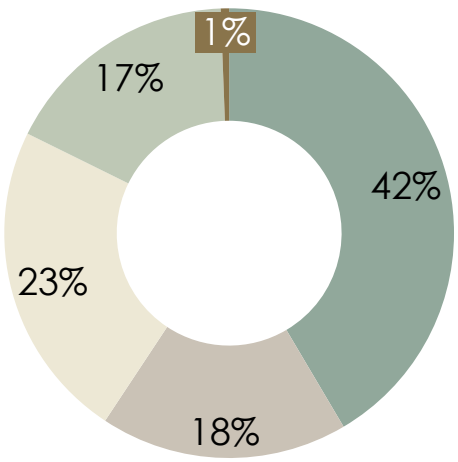
EBITDA AJUSTADO[1]
(R$ mm)



RECEITA BRUTA[1] COMPOSIÇÃO ENTRE NEGÓCIOS 2024
(%)



EBITDA AJUSTADO[1] COMPOSIÇÃO ENTRE NEGÓCIOS 2024
(%)



Shoppings
Aeroporto
JHSF Capital
H&G
Locação Residencial e Clubes

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

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

4T24	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminação	Consolidado
Receita Bruta	**106,6**	**128,6**	**55,4**	**33,9**	**9,5**	**47,9**	**247,8**	**-**	**629,7**	**(41,3)**	**588,4**
Impostos sobre a Receita	(11,8)	(6,6)	(3,0)	(2,9)	(0,8)	(12,5)	(5,7)	-	(43,4)	-	(43,4)
Receita Líquida	**94,8**	**122,0**	**52,4**	**31,0**	**8,7**	**35,4**	**242,1**	**-**	**586,3**	**(41,3)**	**545,0**
CPSV	(28,2)	(78,2)	(32,1)	(3,0)	(0,8)	(18,0)	(74,7)	-	(234,9)	12,3	(222,5)
Resultado Bruto	**66,6**	**43,9**	**20,3**	**28,0**	**7,8**	**17,4**	**167,4**	**-**	**351,5**	**(29,0)**	**322,5**
Margem (% da Receita Líquida)	***70,3%***	***35,9%***	***38,7%***	***90,4%***	***90,5%***	***49,2%***	***69,2%***	***-***	***59,9%***	***70,2%***	***59,2%***
Despesas Operacionais	**(21,1)**	**(23,6)**	**1,1**	**(2,8)**	**(3,5)**	**(13,6)**	**(13,9)**	**(20,1)**	**(97,5)**	**9,3**	**(88,2)**
Despesas com Vendas	0,1	(0,8)	0,1	(1,8)	(0,4)	(2,0)	(12,3)	(0,9)	(18,1)	0,2	(17,9)
Despesas Administrativas	(16,7)	(23,1)	(4,9)	(1,4)	(4,2)	(21,3)	(14,8)	(16,7)	(103,2)	9,0	(94,1)
Outros Resultados Operacionais	(4,4)	0,2	6,0	0,3	1,1	9,7	13,2	(2,4)	23,7	0,1	23,8
Apreciação das PPIs	**64,3**	**-**	**(4,4)**	**198,8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**258,7**	**-**	**258,7**
Resultado Operacional	**109,8**	**20,2**	**17,0**	**224,0**	**4,3**	**3,8**	**153,5**	**(20,1)**	**512,6**	**(19,7)**	**492,9**
Depreciação e Amortização	(0,5)	6,2	3,4	1,1	0,0	2,0	1,2	1,8	15,2	-	15,2
EBITDA	**109,3**	**26,4**	**20,5**	**225,2**	**4,3**	**5,8**	**154,7**	**(18,3)**	**527,9**	**(19,7)**	**508,2**
PPI	(64,3)	-	4,4	(198,8)	-	-	-	-	(258,7)	-	(258,7)
Eventos não recorrentes	1,6	6,1	1,1	-	-	-	-	0,2	9,0	-	9,0
Eventos não caixa	6,8	-	6,1	0,2	0,6	0,6	-	0,0	14,2	-	14,2
EBITDA Ajustado	**53,5**	**32,5**	**32,0**	**26,5**	**4,9**	**6,3**	**154,7**	**(18,0)**	**292,4**	**(19,7)**	**272,7**
Margem (% da Receita Líquida)	***56,4%***	***26,6%***	***61,1%***	***85,7%***	***56,2%***	***17,9%***	***63,9%***	***-***	***49,9%***	***47,7%***	***50,0%***
Resultado Financeiro Líquido	(11,9)	(8,3)	(18,0)	(23,5)	2,5	(0,9)	(5,5)	8,8	(56,7)	0,0	(56,7)
Imposto de Renda e CSLL	(20,6)	(0,1)	1,5	(3,9)	-	-	(2,2)	(0,1)	(25,4)	-	(25,4)
Resultado Líquido	**77,3**	**11,8**	**0,5**	**196,6**	**6,8**	**3,0**	**145,9**	**(11,3)**	**430,5**	**(19,7)**	**410,8**
Margem (% da Receita Líquida)	***81,5%***	***9,7%***	***1,0%***	***634,2%***	***78,4%***	***8,4%***	***60,3%***	***-***	***73,4%***	***47,7%***	***75,4%***

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

2024	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminação	Consolidado
Receita Bruta	**369,5**	**426,8**	**193,4**	**105,1**	**18,5**	**168,1**	**578,9**	**-**	**1.860,3**	**(106,3)**	**1.753,9**
Impostos sobre a Receita	(45,8)	(20,8)	(10,2)	(6,2)	(1,4)	(44,1)	(17,6)	-	(146,0)	-	(146,0)
Receita Líquida	**323,7**	**406,0**	**183,2**	**98,9**	**17,1**	**124,0**	**561,3**	**-**	**1.714,3**	**(106,3)**	**1.607,9**
CPSV	(93,3)	(271,5)	(109,5)	(10,1)	(2,7)	(62,8)	(185,4)	-	(735,4)	45,8	(689,6)
Resultado Bruto	**230,5**	**134,5**	**73,6**	**88,8**	**14,4**	**61,2**	**375,9**	**-**	**978,8**	**(60,5)**	**918,3**
Margem (% da Receita Líquida)	***71,2%***	***33,1%***	***40,2%***	***89,8%***	***84,0%***	***49,4%***	***67,0%***	***-***	***57,1%***	***56,9%***	***57,1%***
Despesas Operacionais	**(49,5)**	**(84,5)**	**1,2**	**(9,3)**	**(13,2)**	**(82,2)**	**(47,6)**	**(61,9)**	**(346,9)**	**41,8**	**(305,1)**
Despesas com Vendas	(0,6)	(4,3)	(0,9)	(2,1)	(1,0)	(6,3)	(33,7)	(3,3)	(52,3)	1,8	(50,5)
Despesas Administrativas	(58,1)	(80,5)	(19,0)	(7,5)	(13,2)	(81,3)	(50,2)	(55,5)	(365,4)	36,4	(329,0)
Outros Resultados Operacionais	9,3	0,4	21,1	0,3	1,0	5,4	36,4	(3,2)	70,8	3,6	74,4
Apreciação das PPIs	**410,9**	**-**	**0,1**	**199,6**	**-**	**-**	**-**	**-**	**610,6**	**-**	**610,6**
Resultado Operacional	**591,9**	**50,0**	**74,8**	**279,1**	**1,2**	**(21,0)**	**328,3**	**(61,9)**	**1.242,5**	**(18,7)**	**1.223,8**
Depreciação e Amortização	0,1	24,5	14,1	4,4	0,1	9,3	4,1	6,9	63,5	-	63,5
EBITDA	**592,1**	**74,5**	**89,0**	**283,5**	**1,2**	**(11,6)**	**332,4**	**(55,0)**	**1.306,0**	**(18,7)**	**1.287,3**
PPI	(410,9)	-	(0,1)	(199,6)	-	-	-	-	(610,6)	-	(610,6)
Eventos não recorrentes	5,0	13,6	7,4	0,0	1,1	2,3	1,7	6,4	37,5	-	37,5
Eventos não caixa	19,1	-	18,0	0,6	0,6	0,6	0,0	0,0	38,9	-	38,9
EBITDA Ajustado	**205,3**	**88,1**	**114,3**	**84,5**	**2,9**	**(8,8)**	**334,1**	**(48,6)**	**771,8**	**(18,7)**	**753,1**
Margem (% da Receita Líquida)	***63,4%***	***21,7%***	***62,4%***	***85,5%***	***17,0%***	***-7,1%***	***59,5%***	***-***	***45,0%***	***17,6%***	***46,8%***
Resultado Financeiro Líquido	(64,2)	(37,7)	(28,8)	(77,0)	2,5	(5,3)	(2,0)	(15,8)	(228,3)	0,0	(228,3)
Imposto de Renda e CSLL	(116,3)	0,1	(0,0)	(7,3)	-	-	(10,3)	(0,1)	(133,9)	-	(133,9)
Resultado Líquido	**411,4**	**12,4**	**46,0**	**194,8**	**3,7**	**(26,3)**	**316,0**	**(77,8)**	**880,3**	**(18,7)**	**861,5**
Margem (% da Receita Líquida)	***127,1%***	***3,1%***	***25,1%***	***197,0%***	***21,8%***	***-21,2%***	***56,3%***	***-***	***51,3%***	***17,6%***	***53,6%***

JHSF

SHOPPINGS

Em Shoppings a **Receita** apresentou expressivo crescimento tanto no trimestre, quanto no ano, impulsionado pelo robusto desempenho operacional dos ativos, sobretudo daqueles voltados ao público de alta renda. No ano, as vendas dos lojistas tiveram aumento de **20,8%** no Shopping Cidade Jardim (SCJ), **29,3%** no Shops Jardins (SJA) e **26,3%** no Catarina Fashion Outlet (CFO).

O aumento dos **Custos** está principalmente relacionado ao crescimento da ABL, dado a inauguração da 3ª expansão de capacidade do CFO em novembro de 2023, que adicionou cerca de 22 mil m² de ABL total (aprox. 13 mil m² na participação da Companhia). Contudo, no resultado do ano, o aumento dos **Custos** foi inferior ao observado na **Receita Líquida**, ocasionando em ganho de margem bruta.

Em **Despesas** a variação ocorrida no trimestre se deu devido ao aumento das **Despesas Administrativas** que acompanhou o crescimento da operação, mas, principalmente, pelo registro pontual de uma receita não recorrente (e sem efeito caixa) em **Outros Resultados Operacionais** no 4T23. Já no ano, a queda das **Despesa** é explicada pela contabilização do resultado da venda de participação da expansão do Catarina Fashion Outlet em **Outros Resultados Operacionais**.

As **Propriedades para Investimentos (PPI)** são representadas principalmente por investimentos em Shoppings, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 das DFs de 2024.

A **apreciação das PPIs** no trimestre e no ano está associada ao **Shops Faria Lima** que teve suas obras iniciadas.

No **Ebitda Ajustado** é desconsiderada a apreciação das Propriedades para Investimentos e ajustado outras despesas e receitas não recorrentes ou sem efeito caixa. Em Shoppings, os principais ajustes são despesas de natureza não caixa (créditos PIS/Cofins e efeitos da linearização da receita), além de outras despesas não recorrentes.

A variação do **Resultado Financeiro** é resultado do menor nível de despesas com juros da dívida bruta.

Em **Imposto de Renda e CSLL** é importante ressaltar que parte relevante dessa linha é compostas por impostos diferidos (sem efeito caixa), referente a apreciação das PPIs.

Resultado (R$ milhões)	Shoppings 4T24	4T23	Var %	Shoppings 2024	2023	Var %
Receita Bruta	**106,6**	**89,3**	**19,3%**	**369,5**	**296,9**	**24,5%**
Impostos sobre a Receita	(11,8)	(10,4)	13,5%	(45,8)	(34,5)	32,8%
Receita Líquida	**94,8**	**78,9**	**20,1%**	**323,7**	**262,4**	**23,4%**
CPSV	(28,2)	(22,9)	23,2%	(93,3)	(80,3)	16,1%
Resultado Bruto	**66,6**	**56,1**	**18,8%**	**230,5**	**182,1**	**26,6%**
Margem (% da Receita Líquida)	***70,3%***	***71,0%***	***-0,8 p.p.***	***71,2%***	***69,4%***	***1,8 p.p.***
Despesas Operacionais	**(21,1)**	**(12,0)**	**75,9%**	**(49,5)**	**(54,8)**	**-9,7%**
Despesas com Vendas	0,1	(0,1)	-164,0%	(0,6)	(1,7)	-60,9%
Despesas Administrativas	(16,7)	(14,5)	15,8%	(58,1)	(51,1)	13,8%
Outros Resultados Operacionais	(4,4)	2,6	-269,7%	9,3	(2,0)	-558,3%
Apreciação das PPIs	**64,3**	**97,3**	**-34,0%**	**410,9**	**306,2**	**34,2%**
Resultado Operacional	**109,8**	**141,4**	**-22,3%**	**591,9**	**433,5**	**36,5%**
Depreciação e Amortização	(0,5)	(4,7)	-89,4%	0,1	(4,1)	-103,4%
EBITDA	**109,3**	**136,6**	**-20,0%**	**592,1**	**429,4**	**37,9%**
PPI	(64,3)	(97,3)	-34,0%	(410,9)	(306,2)	34,2%
Eventos não recorrentes	1,6	-	-	5,0	3,7	35,0%
Eventos não caixa	6,8	1,5	339,1%	19,1	19,7	-3,1%
EBITDA Ajustado	**53,5**	**40,9**	**30,8%**	**205,3**	**146,6**	**40,0%**
Margem (% da Receita Líquida)	***56,4%***	***51,8%***	***4,6 p.p.***	***63,4%***	***55,9%***	***7,5 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	(11,9)	(16,7)	-28,7%	(64,2)	(94,3)	-31,9%
Imposto de Renda e CSLL	(20,6)	(82,5)	-75,0%	(116,3)	(165,8)	-29,9%
Resultado Líquido	**77,3**	**42,1**	**83,5%**	**411,4**	**173,4**	**137,3%**
Margem (% da Receita Líquida)	***81,5%***	***53,4%***	***28,2 p.p.***	***127,1%***	***66,1%***	***61,0 p.p.***

RESULTADO GERENCIAL AJUSTADO COM AS VENDAS DE PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS

JHSF

Resultado (R$ milhões)	Shoppings 4T24	Shoppings 4T23	Var %	Shoppings 2024	Shoppings 2023	Var %
Receita Bruta	**106,6**	**83,7**	**27,3%**	**369,5**	**287,4**	**28,6%**
Impostos sobre a Receita	(11,8)	(10,3)	14,1%	(45,8)	(34,4)	33,1%
Receita Líquida	**94,8**	**73,4**	**29,2%**	**323,7**	**253,0**	**28,0%**
CPSV	(28,2)	(22,5)	25,1%	(93,3)	(79,6)	17,2%
Resultado Bruto	**66,6**	**50,9**	**31,0%**	**230,5**	**173,4**	**32,9%**
Margem (% da Receita Líquida)	***70,3%***	***69,3%***	***1,0 p.p.***	***71,2%***	***68,5%***	***2,6 p.p.***
Despesas Operacionais	**(21,1)**	**(11,7)**	**80,0%**	**(49,5)**	**(54,2)**	**-8,8%**
Despesas com Vendas	0,1	(0,1)	-167,5%	(0,6)	(1,6)	-60,6%
Despesas Administrativas	(16,7)	(14,3)	17,3%	(58,1)	(50,7)	14,7%
Outros Resultados Operacionais	(4,4)	2,7	-264,9%	9,3	(1,9)	-601,2%
Apreciação das PPIs	**64,3**	**97,6**	**-34,2%**	**410,9**	**306,5**	**34,1%**
Resultado Operacional	**109,8**	**136,7**	**-19,7%**	**591,9**	**425,7**	**39,1%**
Depreciação e Amortização	(0,5)	(4,8)	-89,4%	0,1	(4,1)	-103,4%
EBITDA	**109,3**	**132,0**	**-17,2%**	**592,1**	**421,5**	**40,5%**
PPI	(64,3)	(97,6)	-34,2%	(410,9)	(306,5)	34,1%
Eventos não recorrentes	1,6	0,7	142,5%	5,0	4,3	16,6%
Eventos não caixa	6,8	1,4	375,4%	19,1	19,2	-0,4%
EBITDA Ajustado	**53,5**	**36,5**	**46,6%**	**205,3**	**138,5**	**48,2%**
Margem (% da Receita Líquida)	***56,4%***	***49,7%***	***6,7 p.p.***	***63,4%***	***54,8%***	***8,7 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	(11,9)	(16,7)	-28,7%	(64,2)	(94,3)	-31,9%
Imposto de Renda e CSLL	(20,6)	(82,5)	-75,0%	(116,3)	(165,5)	-29,7%
Resultado Líquido	**77,3**	**37,5**	**106,2%**	**411,4**	**165,9**	**148,0%**
Margem (% da Receita Líquida)	***81,5%***	***51,1%***	***30,5 p.p.***	***127,1%***	***65,6%***	***61,5 p.p.***

Com a finalidade de melhor demonstrar o desempenho financeiro do segmento de Shoppings, acima está a demonstração de resultados considerando os números ajustados de 2023 para refletir as vendas de participações minoritárias ocorridas ao longo de 2024 dos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra.

No Shopping Bela Vista as participações foram ajustadas de 26,01% para 10,97% e 2,40%, e no Shopping Ponta Negra a participação foi ajustada de 40,0%, para 18,0%, respeitando os meses em que as vendas foram concluídas.

ESTRATÉGIA

A estratégia desse segmento é crescer no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento ou pelo desenvolvimento de novos ativos. O NOI em 2024 foi **R$ 169,2 milhões**, considerando o portfólio de Shoppings em operação, além da Casa Fasano.

VENDAS DE PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS E FOCO NO SEGMENTO DE ALTA RENDA

Como parte da estratégia de reciclagem de capital da Companhia, vendas de participações minoritárias de alguns Shoppings foram anunciadas em 2024 e no início de 2025.

Resumidamente, foram divulgadas vendas de praticamente 100% do Shopping Ponta Negra e do Shopping Bela Vista (ativos não alinhados com a estratégia principal da Companhia no setor de alta renda), além de parte da 3ª expansão do Catarina Fashion Outlet e o Shops Faria Lima (em construção). Essas transações totalizaram cerca de **R$ 733,0 milhões,** sendo a última, relativa a venda de 18% do Shopping Ponta Negra, ainda está em fase de conclusão.

As transações ocorreram em linha com os objetivos estratégicos da Companhia em focar seus investimentos em ativos de renda recorrente voltados ao público de alta renda. Para mais informações, recomenda-se a leitura dos Fatos Relevantes.

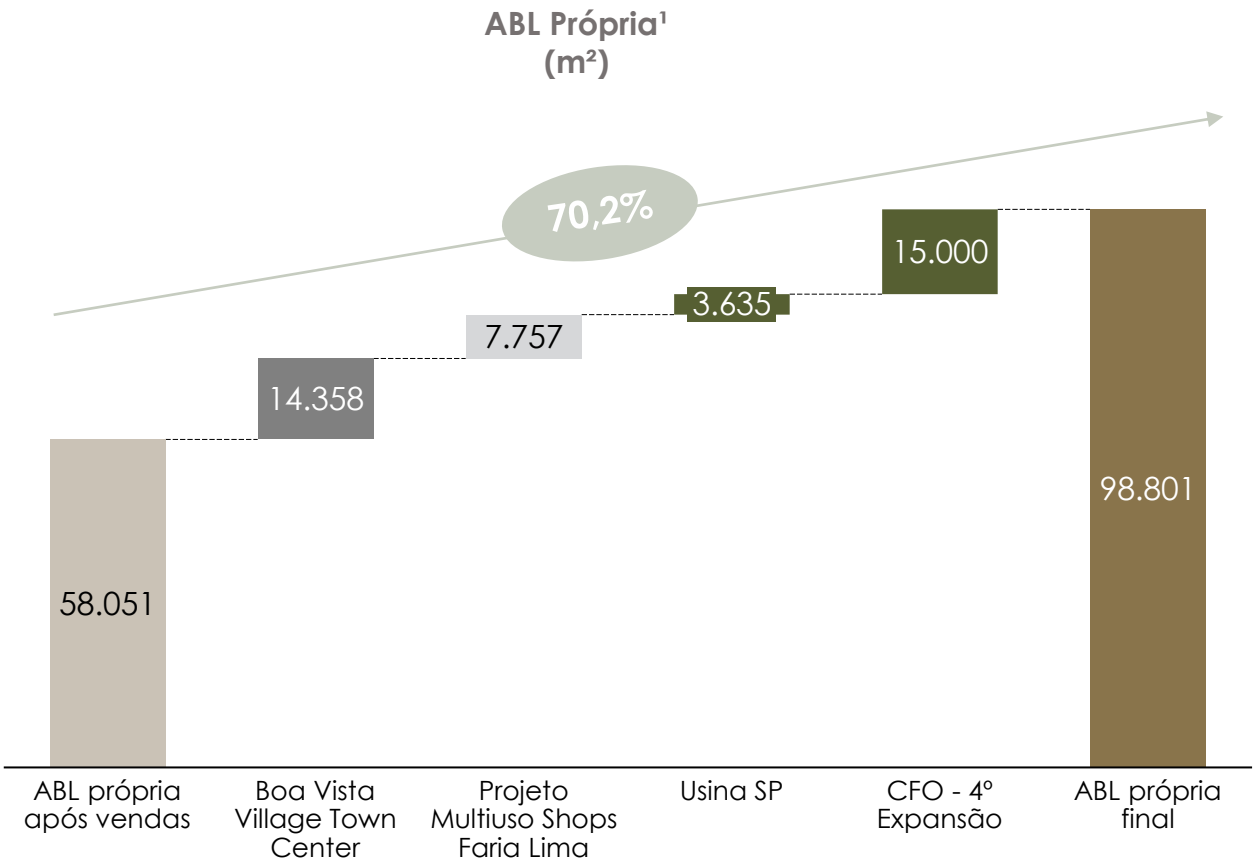
PORTFÓLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS

Portfólio[1]	Localização	% JHSF 4T24	ABL Total (m²) 4T24	ABL JHSF (m²) 4T24	% JHSF após vendas	ABL JHSF (m²) após vendas
Em operação						
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	46.939	23.474	50,01%	23.474
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.085	14.545	50,01%	14.545
Catarina Fashion Outlet 3ª Expansão	São Roque - SP	60,01%	21.707	13.026	60,01%	13.026
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	954	954	100,00%	954
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200	70,00%	4.200
Shopping Bela Vista[2]	Salvador - BA	2,40%	51.145	1.227	1,00%	511
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	18,00%	36.349	6.543	0,00%	0
Usina SP (Casa Fasano)	São Paulo - SP	67,00%	2.000	1.340	67,00%	1.340
Total portfólio em operação	**-**	**-**	**194.179**	**65.310**	**-**	**58.051**
Em execução						
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.358	14.358	100,00%	14.358
Projeto Multiuso Shops Faria Lima	São Paulo - SP	-	13.300	11.143	-	7.757
Usina SP	São Paulo - SP	67,00%	5.425	3.635	67,00%	3.635
Catarina Fashion Outlet 4ª Expansão	São Roque - SP	100,00%	15.000	15.000	100,00%	15.000
Total novos projetos	**-**	**-**	**48.083**	**44.136**	**-**	**40.750**
Total após novos projetos	**-**	**-**	**242.262**	**109.446**	**-**	**98.801**

[1]As ABLs acima são gerenciais e podem diferir das apresentadas nas Demonstrações Financeiras de 31/12/2024. As ABLs dos projetos em execução podem sofrer alterações.

[2]Participação de 2,40% no 4T24 considera 1,40% de participação que já teve venda anunciada, porém, com conclusão programada em 2025, conforme cláusulas contratuais.

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 **99 mil m²**, representando crescimento de **70,2%** em relação a ABL própria atual.



[1]ABL de projetos futuros pode sofrer alterações.

Em 2024, foram incorridos **R$ 154,4 milhões** nesse segmento, sendo **R$ 38,4 milhões** no 4T24, substancialmente referentes as obras dos novos projetos **Casa Fasano**, **Boa Vista Village Town Center** e **Shops Faria Lima**. O capex a incorrer dos novos projetos, está demonstrado nos Anexos.

NOVIDADES NO MIX

No 4T24, a joalheria **Van Cleef & Arpels** inaugurou sua *flagship* exclusiva no **Shopping Cidade Jardim**, fazendo com que o shopping conte com as *flagships* das quatro principais joalherias do mundo **(Van Cleef & Arpels, Tiffany&Co., Cartier e Bulgari)**.

Shopping Cidade Jardim

Em 2025, haverá inauguração da *flagship* da **Brunello Cucinelli** no **Shops Jardins** e a chegada de novas marcas internacionais no **Shopping Cidade Jardim**.

USINA SP - HUB DE OFFICES E MÍDIA

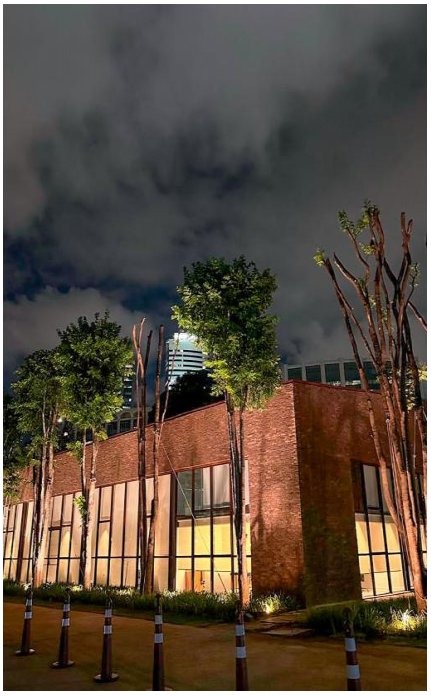
Em fevereiro, um novo marco foi estabelecido: a inauguração da nova sede da JHSF dentro da inovadora **Usina SP** (conectada ao Complexo Cidade Jardim), viabilizado pela parceria do governo do Estado de São Paulo e entidades privadas, como a JHSF, para a despoluição do Rio Pinheiros e a revitalização dessa área.

O projeto será o único *hub* de escritórios à beira-rio em São Paulo – uma característica que reforça o compromisso da JHSF com pioneirismo em seus ativos.

A **Usina SP**, que já conta com a **Casa Fasano** e **o *hub* de *offices***, terá novas fases futuras. A próxima é o *retrofit* do próprio prédio da Usina e a construção de dois novos andares, onde serão instalados escritórios e restaurantes. Para acessar essa nova estrutura, um elevador já está sendo construído.

A **Usina SP é um grande marco para a cidade de São Paulo**, pois com seus projetos únicos e inovadores, tem criado vida para essa região com grande potencial de virar o cartão postal da cidade.

USINA SP - HUB DE OFFICES E MÍDIA



As vendas totais dos Shoppings apresentaram crescimento de **19,7%** no trimestre e **20,0%** na comparação anual.

Indicadores Shoppings	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
Vendas (R$ milhões)	1.682,1	1.405,2	19,7%	5.348,4	4.455,4	20,0%

Ao final de 2024, a taxa de ocupação e o custo de ocupação consolidados foram, respectivamente, **99,2%** e **9,2%**.

Em relação ao 4T23, as vendas dos ativos voltados para o público de alta renda, Shopping Cidade Jardim ("SCJ"), Shops Jardins ("SJA") e Catarina Fashion Outlet ("CFO"), cresceram **32,0%**, **31,4%** e **9,2%**, respectivamente. Na comparação com o ano de 2023, o crescimento foi de **20,8%** no SCJ, **29,3%** no SJA e **26,3%** no CFO.

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

Indicadores Operacionais[1]	4T24 vs 4T23	2024 vs 2023
SSS	13,2%	11,6%
SAS	15,0%	12,5%
SSR	15,3%	10,5%
SAR	16,7%	11,3%

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

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

JHSF

HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

Em **Hospitalidade** e **Gastronomia** houve evolução da **Receita** no trimestre e no ano, dado o bom desempenho operacional dos ativos.

O aumento dos **Custos** ocorreu devido ao crescimento das operações. Entretanto, no trimestre, o crescimento foi inferior ao observado na Receita Líquida, relacionado a maior eficiência de gestão dos custos, acarretando em ganhos de margem bruta no 4T24.

As **Despesas** cresceram em função do aumento das **Despesas Administrativas** (gastos com Pessoal).

O **Ebitda Ajustado** cresceu no trimestre e no ano, acompanhado da evolução da margem ebitda ajustada. Nos ajustes, foram consideradas provisões e outros.

A redução do **Resultado Financeiro** é resultado da queda do pagamento dos juros dos empréstimos e financiamentos, em conjunto com a diminuição dos encargos financeiros de leasing (IFRS 16).

O **Imposto de Renda e CSLL** não apresentou variação nominal relevante.

Resultado (R$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia			Hospitalidade e Gastronomia		
	4T24	4T23	Var %	2024	2023	Var %
Receita Bruta	**128,6**	**116,6**	**10,3%**	**426,8**	**400,9**	**6,4%**
Impostos sobre a Receita	(6,6)	(7,0)	-5,3%	(20,8)	(21,5)	-3,5%
Receita Líquida	**122,0**	**109,6**	**11,3%**	**406,0**	**379,4**	**7,0%**
CPSV	(78,2)	(71,3)	9,7%	(271,5)	(251,2)	8,1%
Resultado Bruto	**43,9**	**38,3**	**14,5%**	**134,5**	**128,2**	**4,9%**
Margem (% da Receita Líquida)	***35,9%***	***35,0%***	***1,0 p.p.***	***33,1%***	***33,8%***	***-0,7 p.p.***
Despesas Operacionais	**(23,6)**	**(21,3)**	**10,9%**	**(84,5)**	**(82,2)**	**2,9%**
Despesas com Vendas	(0,8)	(1,4)	-40,9%	(4,3)	(4,1)	6,8%
Despesas Administrativas	(23,1)	(19,2)	20,1%	(80,5)	(79,8)	0,9%
Outros Resultados Operacionais	0,2	(0,7)	-129,5%	0,4	1,7	-79,0%
Resultado Operacional	**20,2**	**17,0**	**18,9%**	**50,0**	**46,1**	**8,5%**
Depreciação e Amortização	6,2	5,8	5,4%	24,5	30,2	-18,8%
EBITDA	**26,4**	**22,8**	**15,4%**	**74,5**	**76,3**	**-2,3%**
Eventos não recorrentes	6,1	0,8	641,2%	13,6	5,4	153,2%
Eventos não caixa	-	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	**32,5**	**23,7**	**37,2%**	**88,1**	**81,6**	**7,9%**
Margem (% da Receita Líquida)	***26,6%***	***21,6%***	***5,0 p.p.***	***21,7%***	***21,5%***	***0,2 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	(8,3)	(9,1)	-8,8%	(37,7)	(38,5)	-2,0%
Imposto de Renda e CSLL	(0,1)	(0,2)	-37,0%	0,1	(0,2)	-154,1%
Resultado Líquido	**11,8**	**7,8**	**52,4%**	**12,4**	**7,4**	**67,8%**
Margem (% da Receita Líquida)	***9,7%***	***7,1%***	***2,6 p.p.***	***3,1%***	***1,9%***	***1,1 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 estabilizado desse segmento em 2024 foi **R$ 42 milhões,** considerando o portfólio em operação.

EXPANSÃO INTERNACIONAL

Em 2024, dois novos destinos internacionais de alto padrão foram anunciados para receber projetos Fasano: Sardenha, na Itália, e Cascais, em Portugal.

Com esses novos projetos, a **marca Fasano** estará presente em 5 países, além do Brasil, reforçando sua estratégia de expansão internacional.

NOVA OPERAÇÃO

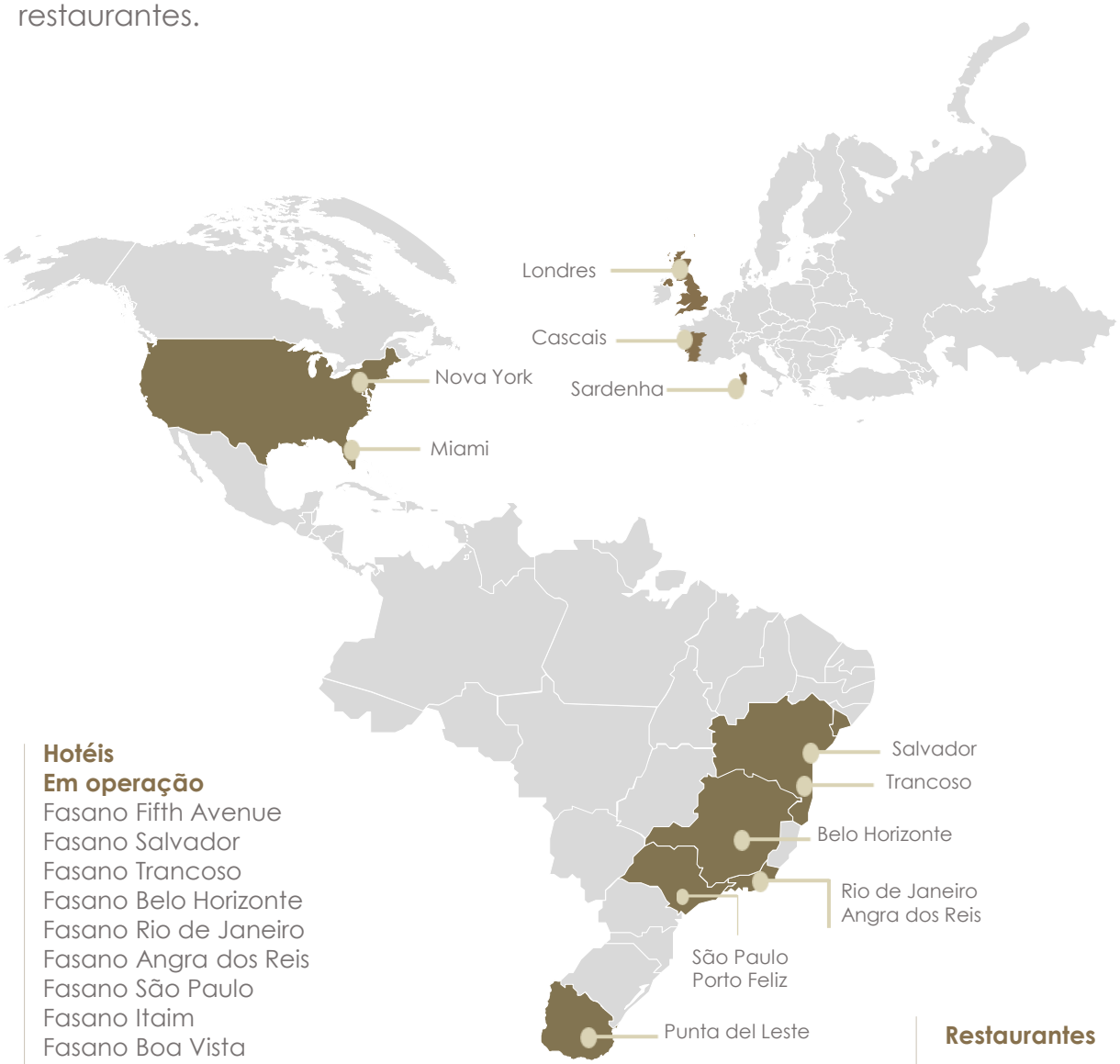
Em meados dezembro, houve a inauguração do Boa Vista Surf Lodge Hotel, localizado junto à piscina de surf do Boa Vista Village. Com área privativa de 8 mil m², o hotel, que é propriedade da Companhia, possui 57 quartos, decoração de interiores assinada por Sig Bergamim e Murilo Lomas e paisagismo de Maria João D'Orey. Além da piscina de surf e da praia, o hotel conta com diversas opções de lazer, como as quadras de tênis e beach tennis, academia, piscinas internas, Spa, salas multiuso e um restaurante que oferece o melhor da culinária internacional.

No ano, **R$ 52,8 milhões** foram incorridos, sendo **R$ 11,5 milhões** no 4T24, referentes as obras do **Boa Vista Surf Lodge Hotel**.

BOA VISTA SURF LODGE HOTEL

PORTFÓLIO

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



Hotéis

Em operação

Fasano Fifth Avenue
Fasano Salvador
Fasano Trancoso
Fasano Belo Horizonte
Fasano Rio de Janeiro
Fasano Angra dos Reis
Fasano São Paulo
Fasano Itaim
Fasano Boa Vista
Fasano Punta del Leste
Boa Vista Surf Lodge

Em desenvolvimento

Fasano Miami
Fasano Londres
Fasano Sardenha
Fasano Cascais
Fasano Cidade Jardim
Grand Lodge

Restaurantes

2 Nova York
2 Salvador
3 Trancoso
2 Belo Horizonte
3 Rio de Janeiro
4 Angra dos Reis
13 São Paulo
3 Porto Feliz
4 Punta del Leste

Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 4T24 e de 2024 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$ mil)	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
	289.672	241.302	20,0%	944.647	795.607	18,7%

Hotéis - Receita Bruta (R$ mil)	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
Administrados	119.279	94.566	26,1%	379.627	291.694	30,1%
Próprios	26.985	24.311	11,0%	92.941	86.976	6,9%
Total Receita Bruta Hotéis (R$ mil)	146.264	118.877	23,0%	472.567	378.670	24,8%

Restaurantes - Receita Bruta (R$ mil)	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
Administrados	46.102	39.543	16,6%	146.345	121.151	20,8%
Próprios	84.784	74.739	13,4%	284.158	264.378	7,5%
Total Receita Bruta Restaurantes R$ (mil)	130.886	114.283	14,5%	430.502	385.530	11,7%

Receita com *Fees* (R$ mil)	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
Fees (R$ mil)	12.522	8.142	53,8%	41.577	31.407	32,4%

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

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

Hotéis - Consolidado	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
Diária Média (R$)	4.416	3.719	18,7%	3.950	3.420	15,5%
RevPar[1] (R$)	2.564	2.073	23,7%	2.129	1.770	20,3%
Taxa de Ocupação (%)	58,1%	55,7%	2,3 p.p.	53,9%	51,7%	2,1 p.p.

[1]Revpar: Receita por quarto disponível

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

Restaurantes - Consolidado	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
Couvert Médio (R$)	361,8	314,9	14,9%	319,1	283,9	12,4%
Número de Couverts (unidades)	361.814	362.954	-0,3%	1.348.979	1.358.075	-0,7%

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

JHSF

AEROPORTO EXECUTIVO

A **Receita** do **Aeroporto** continua sua trajetória de crescimento expressivo de forma ininterrupta, devido à sólida evolução de suas atividades aeroportuárias.

Os **Custos** cresceram em virtude da evolução das operações, contudo, houve ganhos significativos de margem bruta ao longo de 2024, por conta dos custos fixos que são diluídos ao passo que as atividades operacionais evoluem. Vale enfatizar que o custo mais significativo é o custo variável da compra de combustível para revenda.

As **Despesas Operacionais Consolidadas** caíram devido ao registro em **Outros Resultados Operacionais** das receitas provenientes do GAT GRU.

No **Ebitda Ajustado** são consideradas algumas despesas de natureza não-caixa e/ou não recorrentes, além das PPIs referentes ao hangares do Aeroporto. Das despesas não caixa, no trimestre, foram ajustados créditos PIS/Cofins e, no ano, além dos mesmos créditos, os distratos da operação SPCTA (serviço de compartilhamento de aeronave que mudou de escopo), sendo uma despesa não recorrente.

A variação do **Resultado Financeiro** ocorreu devido ao aumento das despesas com juros de empréstimos dado o crescimento da dívida bruta do segmento.

A queda na linha de **Imposto de Renda e CSLL** é fruto do maior registro de impostos diferidos oriundos da apreciação das PPIs em 2023.

Resultado (R$ milhões)	Aeroporto 4T24	Aeroporto 4T23	Var %	Aeroporto 2024	Aeroporto 2023	Var %
Receita Bruta	**55,4**	**41,0**	**35,0%**	**193,4**	**132,4**	**46,1%**
Impostos sobre a Receita	(3,0)	(1,7)	79,8%	(10,2)	(6,9)	49,2%
Receita Líquida	**52,4**	**39,3**	**33,1%**	**183,2**	**125,5**	**45,9%**
CPSV	(32,1)	(27,5)	16,7%	(109,5)	(85,4)	28,3%
Resultado Bruto	**20,3**	**11,8**	**71,3%**	**73,6**	**40,1**	**83,6%**
Margem (% da Receita Líquida)	***38,7%***	***30,1%***	***8,6 p.p.***	***40,2%***	***32,0%***	***8,2 p.p.***
Despesas Operacionais	**1,1**	**(2,2)**	**-152,1%**	**1,2**	**(6,6)**	**-117,5%**
Despesas com Vendas	0,1	(1,3)	-105,4%	(0,9)	(2,5)	-62,0%
Despesas Administrativas	(4,9)	(4,6)	7,9%	(19,0)	(15,9)	19,7%
Outros Resultados Operacionais	6,0	3,7	62,2%	21,1	11,7	79,5%
Apreciação das PPIs	**(4,4)**	**53,5**	**-108,2%**	**0,1**	**53,6**	**-99,9%**
Resultado Operacional	**17,0**	**63,2**	**-73,0%**	**74,8**	**87,1**	**-14,1%**
Depreciação e Amortização	3,4	4,6	-25,3%	14,1	15,7	-10,1%
EBITDA	**20,5**	**67,8**	**-69,8%**	**89,0**	**102,8**	**-13,5%**
PPI	4,4	(53,5)	-108,2%	(0,1)	(53,6)	-99,9%
Eventos não recorrentes	1,1	-	-	7,4	5,6	32,4%
Eventos não caixa	6,1	1,8	228,5%	18,0	3,6	398,7%
EBITDA Ajustado	**32,0**	**16,1**	**98,9%**	**114,3**	**58,4**	**95,7%**
Margem (% da Receita Líquida)	***61,1%***	***40,9%***	***20,2 p.p.***	***62,4%***	***46,5%***	***15,9 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	(18,0)	(1,9)	844,9%	(28,8)	(23,2)	24,3%
Imposto de Renda e CSLL	1,5	(18,1)	-108,2%	(0,0)	(18,4)	-99,8%
Resultado Líquido	**0,5**	**43,1**	**-98,8%**	**46,0**	**45,6**	**0,9%**
Margem (% da Receita Líquida)	***1,0%***	***109,6%***	***-108,7 p.p.***	***25,1%***	***36,3%***	***-11,2 p.p.***

E S T R A T É G I A

A estratégia é crescer de forma cadenciada a capacidade de hangaragem e atendimento do Aeroporto. O NOI da operação em 2024 foi **R$ 78,9 milhões.**

Atualmente, o Aeroporto conta com **12** hangares distribuídos em **36.345 m²**, somados a **56.517 m²** de pátios, divididos em espaços para hangaragem de clientes finais e MROs ("*Maintenance, Repair and Operation*"). No momento, o Aeroporto possui MROs dos principais fabricantes, como **Bombardier, Dassault, Gulfstream e Pilatus**, consolidando-se como um relevante hub para a manutenção de aeronaves.

Como resultado da qualidade e excelência dos serviços e atendimentos prestados aos clientes, o Aeroporto, que já é o **maior em número de movimentos internacionais do estado de São Paulo**, se consolidou também como o **segundo maior em movimentos domésticos**, considerando os aeroportos de grande porte que atendem a aviação executiva.

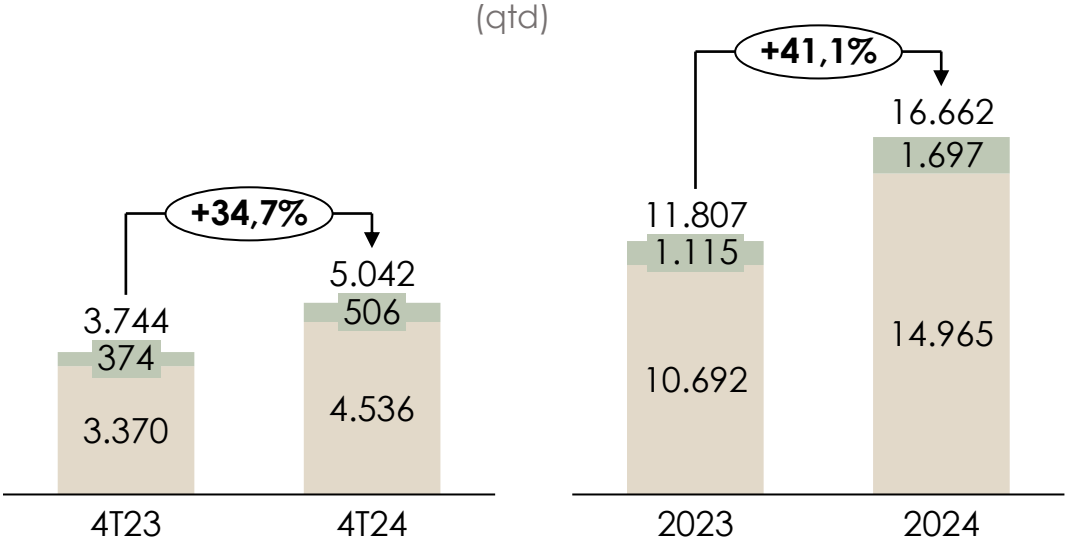
A capacidade atual já está toda ocupada, e com isso, uma nova expansão está em andamento. Serão construídos 4 novos hangares, além de outras melhorias, com capex previsto de cerca de **R$ 71 milhões**. A entrega dos novos hangares está programa para 2025. Essa é a 5º expansão de capacidade, em 5 anos de operação do ativo, demonstrando seu sucesso e reconhecimento pelos clientes.

No ano, foram investidos cerca de **R$ 20,2 milhões** no Aeroporto, basicamente relacionados às obras dos terminais doméstico e internacional, que já estão em operação.

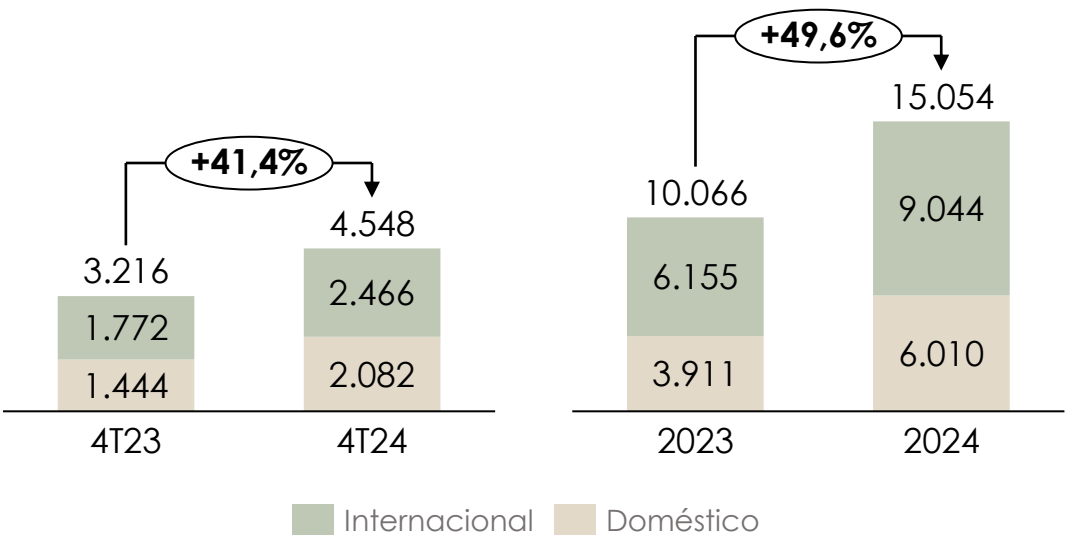
PERFORMANCE OPERACIONAL

No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional ("Aeroporto") o número de movimentos aumentou em **34,7%** e os litros abastecidos em **41,4%** na comparação com o 4T23. Em relação a 2023, os crescimentos foram **41,1%** e **49,6%**, respectivamente.

Movimentos[1]
(qtd)



Litros abastecidos[1]
(mil/litro)



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

JHSF

LOCAÇÃO RESIDENCIAL
(JHSF *RESIDENCES*) E CLUBES

A evolução da **Receita** de **Locação Residencial e Clubes** ocorreu devido (i) ao aumento da venda de memberships; (ii) a evolução das operações do Boa Vista Village Surf Club (BVV Surf Club); e (iii) o crescimento do número de unidades em locação. Ao final de 2024, a área locada das unidades para aluguel mais que dobrou em relação a 2023, assim como a receita proveniente das locações.

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

No trimestre, praticamente não houve variação nominal nas **Despesas**. No ano, o crescimento está relacionado a depreciação (sem efeito caixa) da piscina de surf (cerca de R$ 4,4 milhões).

No trimestre, **apreciação das PPIs** é substancialmente resultado do valor justo das unidades de locação do projeto Fasano Residences.

No **Ebitda Ajustado** foram considerados créditos PIS/Cofins (não caixa) e desconsiderada a apreciação das PPIs das unidades para locação.

O **Resultado Financeiro** aumentou **por conta do** CRI de R$ 700 milhões captado no 3T24. O CRI teve como garantia as unidades de locação residencial (que juntas somam mais de R$ 1 bilhão de valor de mercado).

O crescimento de **Imposto de Renda e CSLL** é explicado pelo crescimento do Resultado Operacional e pelo aumento dos impostos diferidos provenientes da apreciação das PPIs.

Resultado (R$ milhões)	Locação Residencial e Clubes 4T24	4T23	Var %	Locação Residencial e Clubes 2024	2023	Var %
Receita Bruta	**33,9**	**26,8**	**26,9%**	**105,1**	**64,9**	**61,9%**
Impostos sobre a Receita	(2,9)	(0,8)	250,7%	(6,2)	(1,8)	234,9%
Receita Líquida	**31,0**	**25,9**	**19,6%**	**98,9**	**63,0**	**56,8%**
CPSV	(3,0)	(2,3)	31,5%	(10,1)	(6,2)	62,4%
Resultado Bruto	**28,0**	**23,7**	**18,5%**	**88,8**	**56,8**	**56,2%**
Margem (% da Receita Líquida)	***90,4%***	***91,3%***	***-0,9 p.p.***	***89,8%***	***90,1%***	***-0,4 p.p.***
Despesas Operacionais	**(2,8)**	**(2,9)**	**-3,4%**	**(9,3)**	**(5,3)**	**75,3%**
Despesas com Vendas	(1,8)	(0,5)	299,4%	(2,1)	(1,8)	15,2%
Despesas Administrativas	(1,4)	(2,8)	-51,2%	(7,5)	(3,7)	103,0%
Outros Resultados Operacionais	0,3	0,3	10,1%	0,3	0,2	51,8%
Apreciação das PPIs	**198,8**	**13,4**	**1389,0%**	**199,6**	**14,9**	**1243,4%**
Resultado Operacional	**224,0**	**34,1**	**557,5%**	**279,1**	**66,4**	**320,4%**
Depreciação e Amortização	1,1	2,2	-47,5%	4,4	2,2	100,4%
EBITDA	**225,2**	**36,3**	**521,0%**	**283,5**	**68,6**	**313,4%**
PPI	(198,8)	(13,4)	1389,0%	(199,6)	(14,9)	1243,4%
Eventos não recorrentes	-	-	-	0,0	-	-
Eventos não caixa	0,2	-	-	0,6	0,1	609,1%
EBITDA Ajustado	**26,5**	**22,9**	**15,9%**	**84,5**	**53,8**	**57,1%**
Margem (% da Receita Líquida)	***85,7%***	***88,4%***	***-2,7 p.p.***	***85,5%***	***85,4%***	***0,1 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	(23,5)	(5,4)	335,9%	(77,0)	(4,1)	1762,5%
Imposto de Renda e CSLL	(3,9)	(2,0)	94,0%	(7,3)	(4,6)	58,9%
Resultado Líquido	**196,6**	**26,7**	**637,6%**	**194,8**	**57,6**	**237,9%**
Margem (% da Receita Líquida)	***634,2%***	***102,8%***	***0,0 p.p.***	***197,0%***	***91,4%***	***105,6 p.p.***

E S T R A T É G I A

O segmento de Locação Residencial e Clubes, consiste na locação de **casas** e **apartamentos,** além da comercialização e operação de **clubes** desenvolvidos pela **JHSF.**

Considerando todo o portfólio em operação, mais os que estão em fase final de obras, o segmento possui ativos que estão distribuídos em **113.205 m²**.

Em 2024, o capex incorrido foi cerca de **R$ 156,8 milhões**, sendo **R$ 51,4 milhões** no 4T24, relacionado a obras dos novos clubes (São Paulo Surf Club e Fasano Tennis Club), além da adequação das novas unidades para locação.

O NOI na estabilidade desse segmento é de cerca de **R$ 125,8 milhões.**

LOCAÇÃO RESIDENCIAL (JHSF *RESIDENCES*)

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

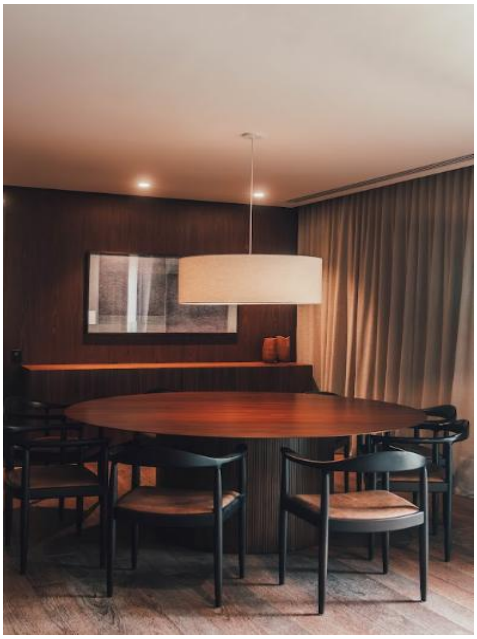
O segmento de **Locação Residencial** tem em seu portfólio unidades locadas, em comercialização e aquelas que estão sendo adequadas (mobília, enxoval, etc) conforme demonstra a tabela na página a seguir.

[1]Projetos futuros podem ter informações modificadas ao longo do seu desenvolvimento.

Portfolio	Localização	Unidades	Área Privativa (m²)
Em operação	-	**70**	**28.194**
Casas Fazenda Boa Vista	Porto Feliz/SP	14	9.420
Complexo Cidade Jardim - Fasano Residences e outros	São Paulo/SP	37	12.222
Boa Vista Village	Porto Feliz/SP	19	6.552
Em fase final de obras	-	**84**	**13.398**
Boa Vista Village	Porto Feliz/SP	84	13.398
Em desenvolvimento	-	**106**	**64.076**
Bosque Cidade Jardim	São Paulo/SP	32	23.307
Complexo Cidade Jardim	São Paulo/SP	74	40.769

No 4T24, novas unidades no Boa Vista Village, que estavam em construção, receberam o *habite-se* e serão adequadas para locação. Além dessas unidades, 8 apartamentos no Fasano Tennis Club (Clube adjacente ao projeto Fasano Residences) foram finalizados e já estão sendo comercializados.

APARTAMENTOS – FASANO TENNIS CLUB



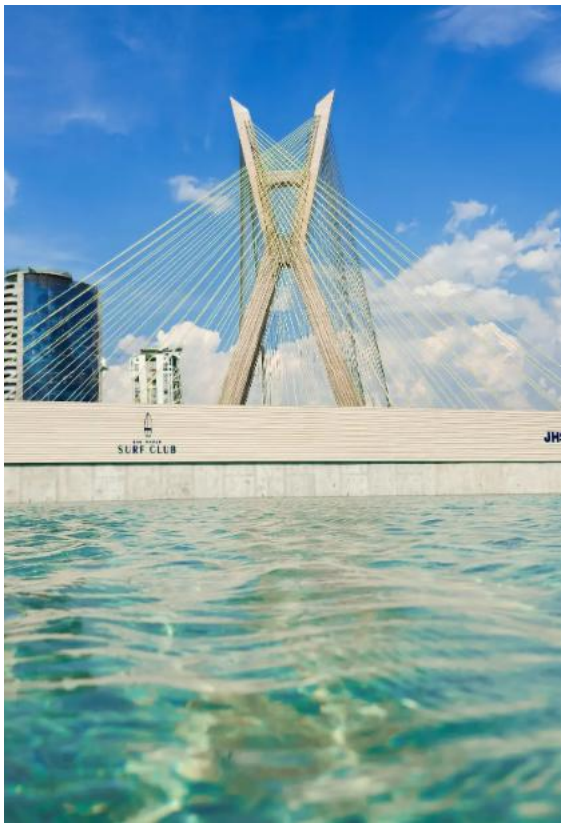
CLUBES

Em **Clubes**, houve a comercialização de memberships, a operação do Boa Vista Village Surf Club, e o desenvolvimento das obras do São Paulo Surf Club e Fasano Tennis Club.

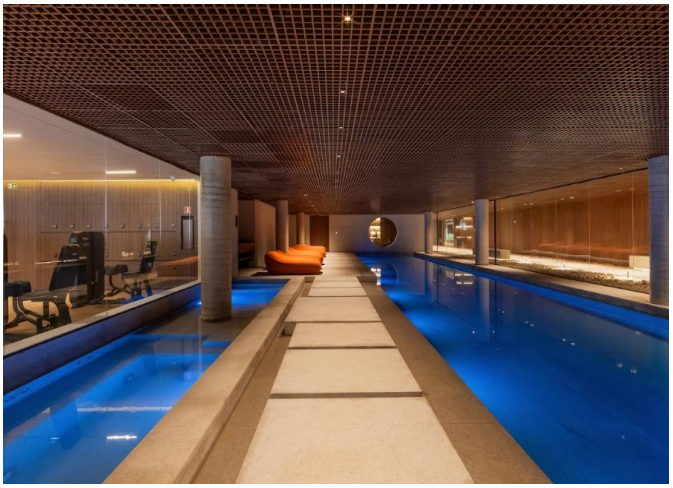
No São Paulo Surf Club, a piscina de surf já está em fase de testes, com abertura prevista em 2025. Além da piscina, o clube contará com diversos *amenities* como restaurante, quadras de tênis, squash e *pickleball*, academia, spa, entre outros. As obras do Fasano Tennis Club foram concluídas e sua abertura está prevista para o 1T25.

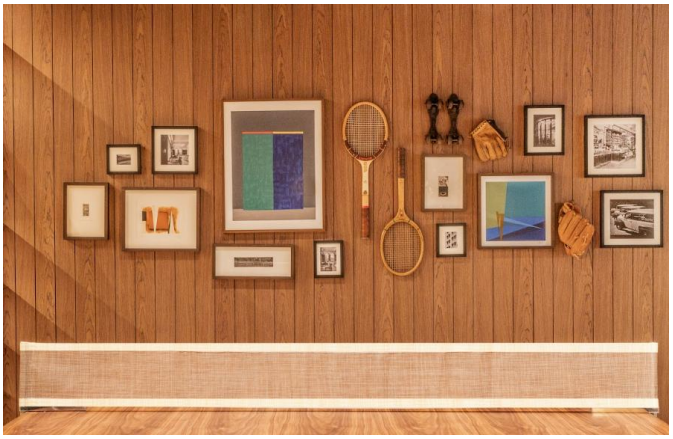
Portfolio	Localização	Abertura	m²
Em operação			**30.529**
Boa Vista Village Surf Club	Porto Feliz/SP	2023	30.529
Em desenvolvimento			**41.084**
Fasano Tennis Club	São Paulo/SP	1T25	18.345
São Paulo Surf Club	São Paulo/SP	2025	22.739

S Ã O P A U L O S U R F C L U B



F A S A N O T E N N I S C L U B





JHSF
CAPITAL

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, como análise de crédito, repasse das taxas para fornecedores do cartão, entre outros.

No grupo das **Despesas**, são consolidadas gastos com Pessoal (Despesas Administrativas) e gastos com publicidade e eventos (Despesas Comerciais). No 4T24, foi registrado uma receita pontual na linha de Outros Resultados Operacionais.

No **Ebitda Ajustado**, foram considerados créditos PIS/Cofins (não caixa).

Resultado (R$ milhões)	JHSF Capital			JHSF Capital		
	4T24	4T23	Var %	2024	2023	Var %
Receita Bruta	**9,5**	**9,7**	**-2,2%**	**18,5**	**23,0**	**-19,4%**
Impostos sobre a Receita	(0,8)	(0,9)	-6,3%	(1,4)	(2,4)	-40,4%
Receita Líquida	**8,7**	**8,8**	**-1,8%**	**17,1**	**20,6**	**-17,0%**
CPSV	(0,8)	(0,0)	1741,7%	(2,7)	(0,1)	2975,8%
Resultado Bruto	**7,8**	**8,8**	**-10,7%**	**14,4**	**20,5**	**-30,0%**
Margem (% da Receita Líquida)	***90,5%***	***99,5%***	***-9,0 p.p.***	***84,0%***	***99,6%***	***-15,6 p.p.***
Despesas Operacionais	**(3,5)**	**(3,2)**	**9,1%**	**(13,2)**	**(11,2)**	**17,1%**
Despesas com Vendas	(0,4)	(0,0)	1064,5%	(1,0)	(0,3)	297,5%
Despesas Administrativas	(4,2)	(3,2)	31,1%	(13,2)	(11,0)	20,0%
Outros Resultados Operacionais	1,1	-	-	1,0	-	-
Resultado Operacional	**4,3**	**5,5**	**-22,3%**	**1,2**	**9,3**	**-87,2%**
Depreciação e Amortização	0,0	0,0	874,1%	0,1	0,0	1385,5%
EBITDA	**4,3**	**5,5**	**-22,0%**	**1,2**	**9,3**	**-86,6%**
Eventos não recorrentes	-	-	-	1,1	-	-
Eventos não caixa	0,6	-	-	0,6	-	-
EBITDA Ajustado	**4,9**	**5,5**	**-11,9%**	**3,0**	**9,3**	**-68,0%**
Margem (% da Receita Líquida)	***56,2%***	***62,7%***	***-6,5 p.p.***	***17,3%***	***45,0%***	***-27,7 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	2,5	(0,0)	-7907,8%	2,5	(0,1)	-3454,9%
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	**6,8**	**5,5**	**23,7%**	**3,7**	**9,2**	**-59,4%**
Margem (% da Receita Líquida)	***78,4%***	***62,3%***	***16,1 p.p.***	***21,8%***	***44,6%***	***-22,8 p.p.***

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.

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

Com 2 anos de operação, a JHSF Capital tem **10 fundos sob gestão**, sendo **5 nacionais** e **5 internacionais**, além de assessorar a Companhia em seus M&As. Ao final de 2024, o seu AUM era de cerca de **R$ 2,5 bilhões**, e conta ainda com robusto pipeline para os próximos períodos.

JHSF

INCORPORAÇÃO

No trimestre, a **Receita** da Incorporação cresceu por conta do maior nível vendas realizadas, além do avanço do PoC das unidades vendidas do Reserva Cidade Jardim, que teve suas obras iniciadas. No ano, a redução é fruto do reconhecimento mais lento das receitas dos projetos que estão em fase inicial de obras (Reserva Cidade Jardim, Surf Side e Village Houses). Ao final de 2024, a **Receita a Apropriar** era de **R$ 859,3 milhões** e será reconhecida gradualmente ao longo dos próximos períodos.

O aumento dos **Custos** no trimestre é explicado pela revisão pontual de provisões dos custos de alguns projetos que impactaram positivamente essa linha no 4T23. No ano, a queda é oriunda do menor gasto com obras.

Vale ressaltar que dado esse efeito pontual nos **Custos** no 4T23, a margem bruta nesse trimestre não foi recorrente.

Em **Despesas**, no trimestre, a redução ocorreu também por eventos não recorrentes do 4T23, como baixas pontuais e provisões (sem efeito caixa) em **Outros Resultados Operacionais**. No ano, além desse impacto mencionado, foi registrado em 2024 receitas de patrocínio também na linha de **Outros Resultados Operacionais**.

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

Houve redução do **Resultado Financeiro** no trimestre e no ano, em virtude do menor saldo de juros da carteira de recebíveis.

A redução de **Imposto de Renda e CSLL** ocorreu por conta de créditos de impostos diferidos sobre o ajuste a valor presente da carteira de recebíveis.

Resultado (R$ milhões)	Incorporação			Incorporação		
	4T24	4T23	Var %	2024	2023	Var %
Receita Bruta	**247,8**	**212,1**	**16,8%**	**578,9**	**704,3**	**-17,8%**
Impostos sobre a Receita	(5,7)	(7,1)	-20,3%	(17,6)	(26,9)	-34,8%
Receita Líquida	**242,1**	**205,0**	**18,1%**	**561,3**	**677,4**	**-17,1%**
CPSV	(74,7)	(18,7)	298,4%	(185,4)	(195,5)	-5,1%
Resultado Bruto	**167,4**	**186,3**	**-10,1%**	**375,9**	**481,9**	**-22,0%**
Margem (% da Receita Líquida)	***69,2%***	***90,9%***	***-21,7 p.p.***	***67,0%***	***71,1%***	***-4,2 p.p.***
Despesas Operacionais	**(13,9)**	**(53,4)**	**-74,0%**	**(47,6)**	**(120,2)**	**-60,4%**
Despesas com Vendas	(12,3)	(12,1)	1,4%	(33,7)	(40,1)	-15,9%
Despesas Administrativas	(14,8)	(18,3)	-19,2%	(50,2)	(47,2)	6,4%
Outros Resultados Operacionais	13,2	(23,0)	-157,2%	36,4	(32,9)	-210,6%
Resultado Operacional	**153,5**	**132,8**	**15,6%**	**328,3**	**361,7**	**-9,2%**
Depreciação e Amortização	1,2	1,1	14,2%	4,1	1,7	145,9%
EBITDA	**154,7**	**133,9**	**15,6%**	**332,4**	**363,4**	**-8,5%**
Eventos não recorrentes	-	0,0	-	1,7	1,4	22,8%
Eventos não caixa	-	-	-	0,0	11,3	-
EBITDA Ajustado	**154,7**	**133,9**	**15,6%**	**334,1**	**376,1**	**-11,2%**
Margem (% da Receita Líquida)	***63,9%***	***65,3%***	***-1,4 p.p.***	***59,5%***	***55,5%***	***4,0 p.p.***
Resultado Financeiro Líquido	(5,5)	5,6	-198,6%	(2,0)	6,2	-132,8%
Imposto de Renda e CSLL	(2,2)	(12,4)	-82,7%	(10,3)	(29,0)	-64,5%
Resultado Líquido	**145,9**	**126,0**	**15,8%**	**316,0**	**338,9**	**-6,7%**
Margem (% da Receita Líquida)	***60,3%***	***61,5%***	***-1,2 p.p.***	***56,3%***	***50,0%***	***6,3 p.p.***

E S T R A T É G I A

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

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

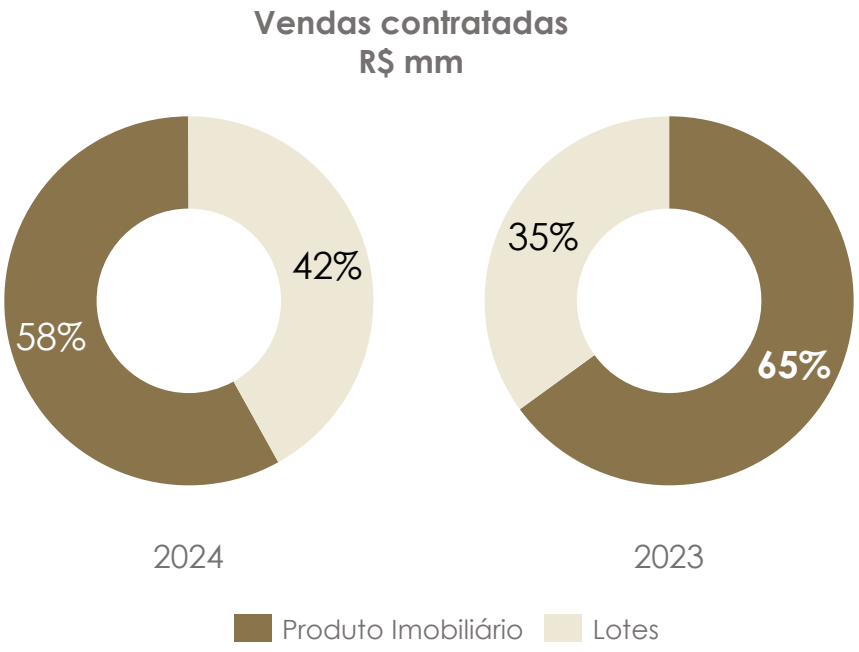
De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do landbank total da JHSF é de cerca de **R$ 38 bilhões,** sem existência de permutas.

As vendas brutas contratadas no 4T24 totalizaram **R$ 242,7 milhões** e no ano **R$ 1.116,6 milhões**, ambos acima do realizado em 2023.

Vendas Contratadas (R$ milhões)	4T24	4T23	Var.	2024	2023	2024 vs 2023
Lotes e outros	127,4	74,6	70,7%	469,5	369,8	27,0%
Produtos Imobiliários	115,3	161,9	-28,8%	647,1	691,8	-6,5%
Total	**242,7**	**236,6**	**2,6%**	**1.116,6**	**1.061,6**	**5,2%**

O reconhecimento da receita das vendas dos produtos imobiliários é feito de por meio do PoC, metodologia que reconhece contabilmente receitas de acordo com o custo incorrido dos projetos, aplicado em projetos imobiliários construídos, como apartamentos e casas. Já para lotes, o reconhecimento da receita é feito na sua totalidade no momento da venda.

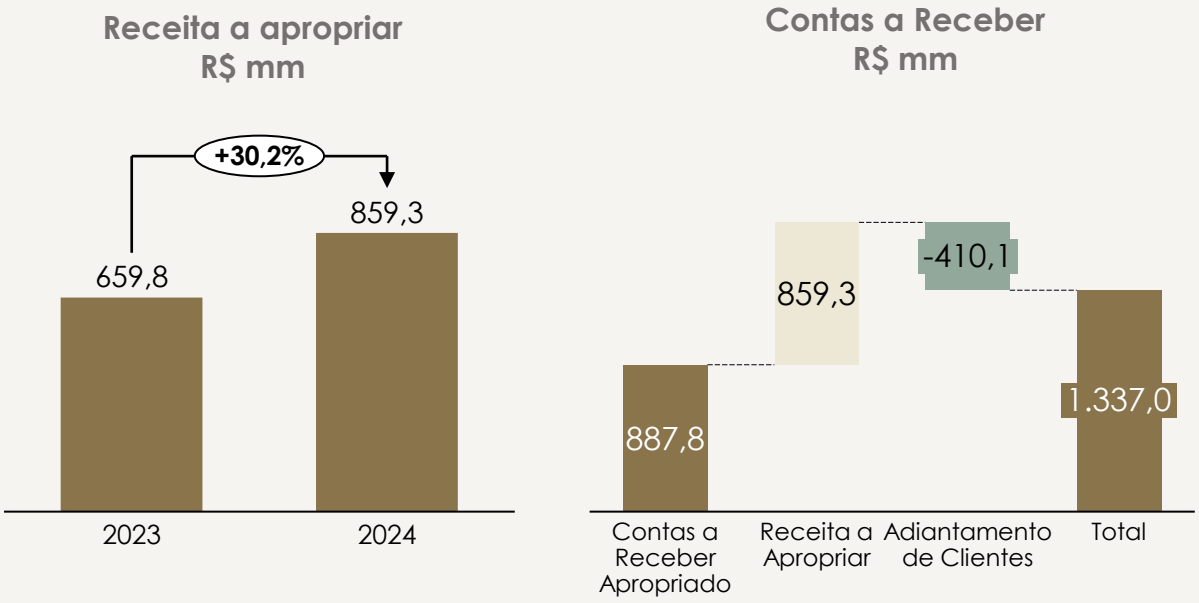
A composição das vendas anuais entre lotes e produtos imobiliários (com contabilização da Receita pelo método do PoC) é demonstrada abaixo:



Apesar do mix de vendas de 2024 ter concentrado mais lotes do que produtos imobiliários, o impacto na receita contábil ocorreu devido ao menor saldo do resultado proveniente dos produtos imobiliários que estão em fase inicial de obras (Reserva Cidade Jardim, Surf Side e Village Houses no Boa Vista Village).

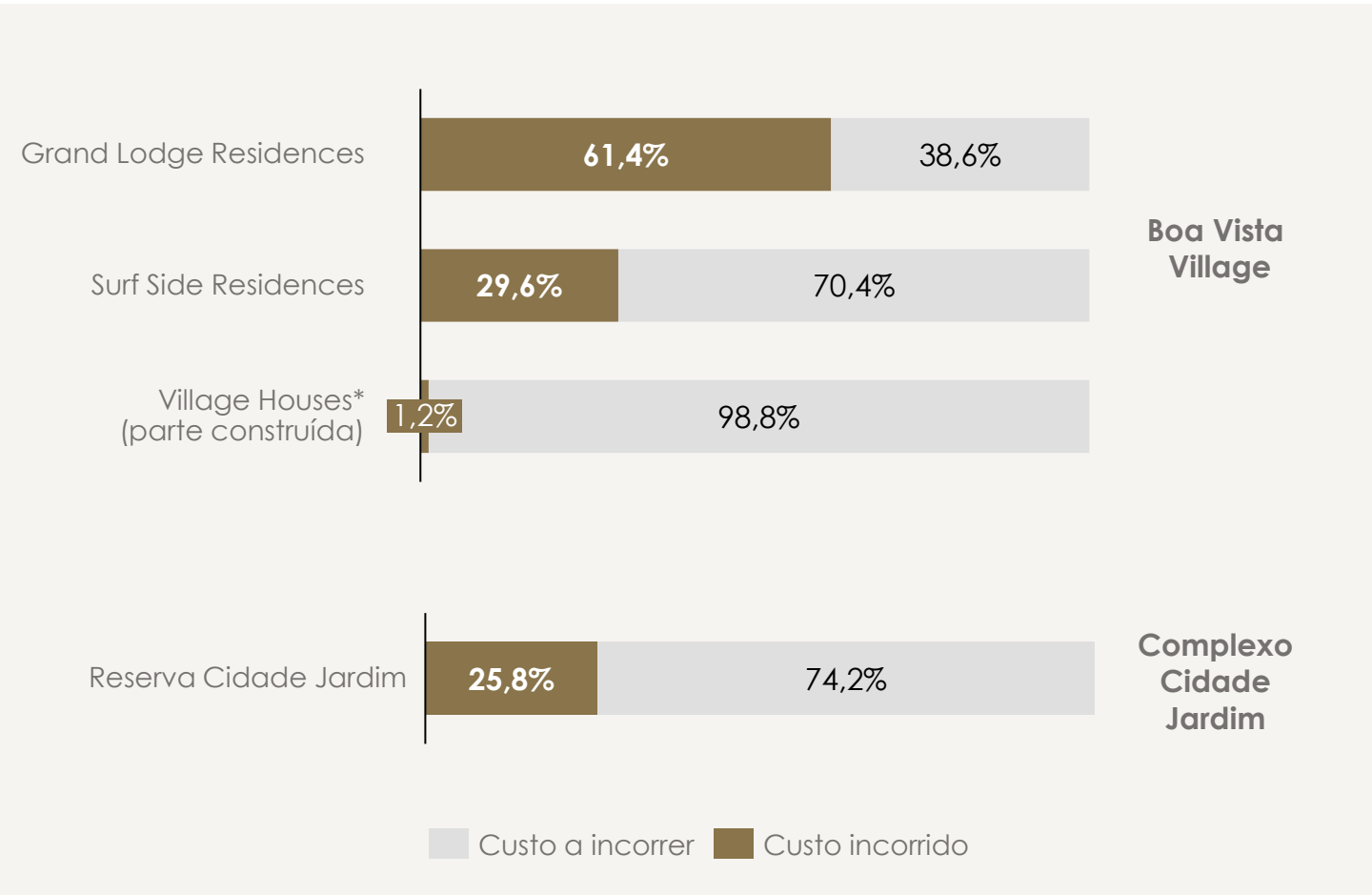
As obras do Reserva Cidade Jardim foram iniciadas, e o resultado das vendas realizadas será apropriado nos próximos resultados. O início das obras do Surf Side e das Village Houses está previsto para 1S25.

Abaixo são demonstrados a **Receita a apropriar (*off-balance*)** e o **Contas a Receber total da Incorporação** ao final de 2024:



O saldo da Receita a apropriar ao final de 2024 foi de **R$ 859,3 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos períodos, de acordo com a evolução das obras dos projetos.

Abaixo está abertura por projeto da evolução das obras ao final do trimestre na ótica do PoC (não inclui lotes que tem reconhecimento de 100% da receita no ato da venda):



*PoC Médio

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

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R$ milhões)	dez/24	set/24	Var. R$ milhões	Var.
Dívida Bruta	**(4.490,1)**	**(3.960,6)**	**(529,5)**	**13,4%**
Dívida conversível[1]	120,7	120,6	0,1	0,1%
Caixa, Equivalentes e TVM	1.672,1	1.336,1	336,0	25,2%
Contas a Receber[2]	1.306,8	1.268,6	38,2	-3,6%
Dívida Líquida	**(1.390,5)**	**(1.235,3)**	**(155,2)**	**12,6%**

Dívida Liquida/Ebitda Ajustado LTM **1,80 x**

[1]Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.
[2]Inclui contas a receber apropriado e contrato futuro.

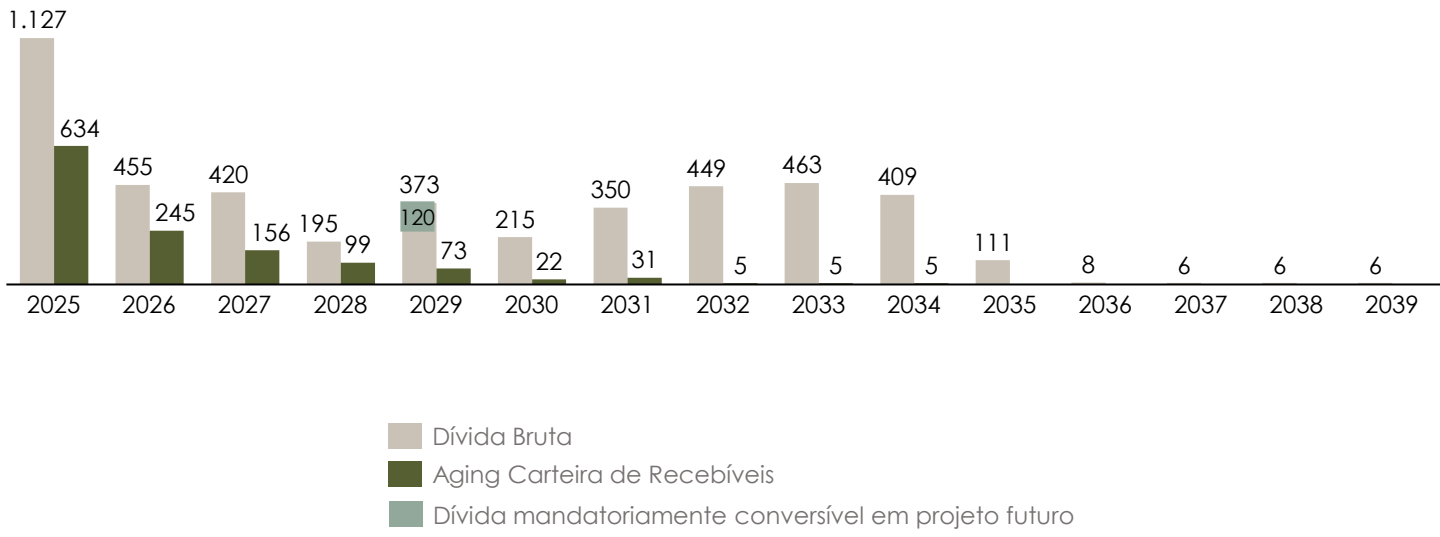
Ao longo de 2024, a Companhia acessou o mercado de capitais por meio de **emissões bem-sucedidas de dois CRIs** (Certificados de Recebíveis Imobiliários) na ordem de **R$ 1,3 bilhão**, em **condições inéditas em termos de taxas e prazos** em emissões da mesma natureza (à mercado e pulverizadas).

Além das operações realizadas em 2024, uma nova emissão foi anunciada e concluída ainda no 1T25: um novo CRI de **R$ 937,5 milhões, montante histórico para a Companhia**. Essa emissão é continuidade do eficiente trabalho de *liability management* iniciado em 2024, que alongou o perfil da dívida, a deixando mais condizente com a natureza dos negócios de renda recorrente. Essa emissão também contou com taxas e prazos atrativos e não possui garantia.

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

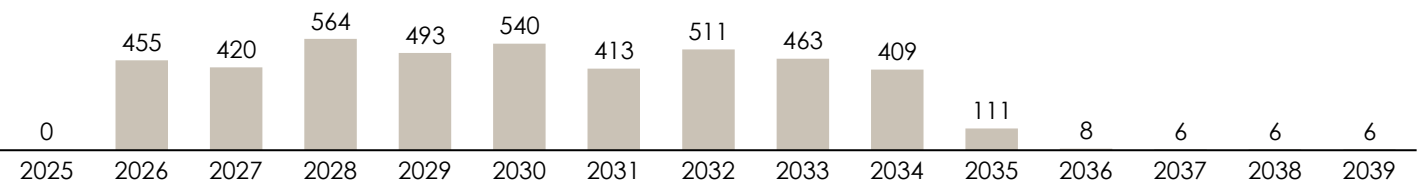
Cronograma de amortização da dívida consolidada e *Aging* da carteira de recebíveis de Incorporação
(R$ milhões – dez/24)

***Duration*: 5,0 anos**

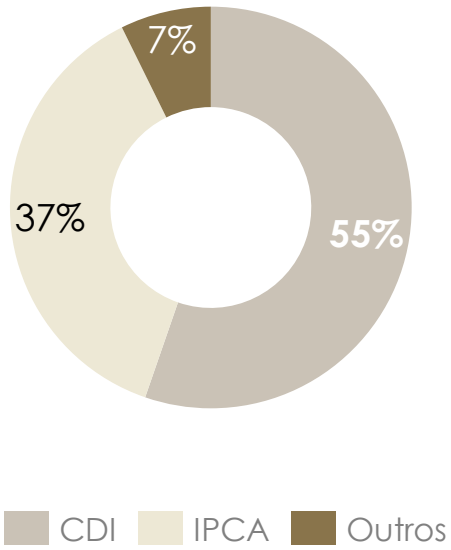


Cronograma gerencial de amortização da dívida consolidada após emissão do CRI R$ 937,5 mm e outras quitações programadas
(R$ milhões)

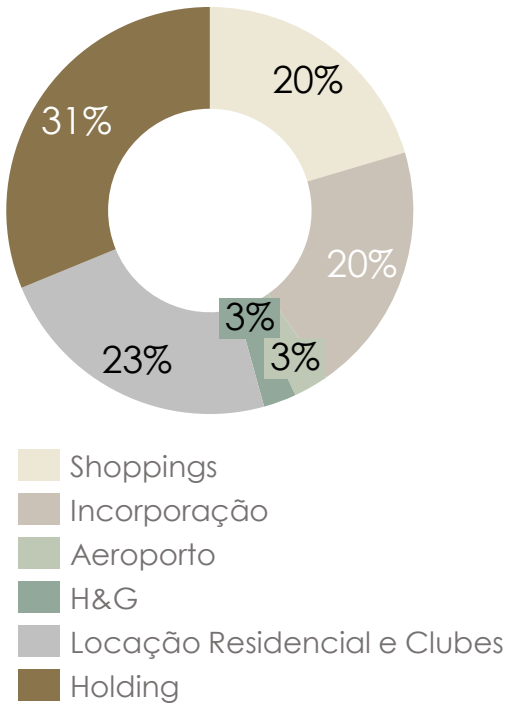
***Duration*: 6,1 anos**



Indexadores da dívida
(dez/24)

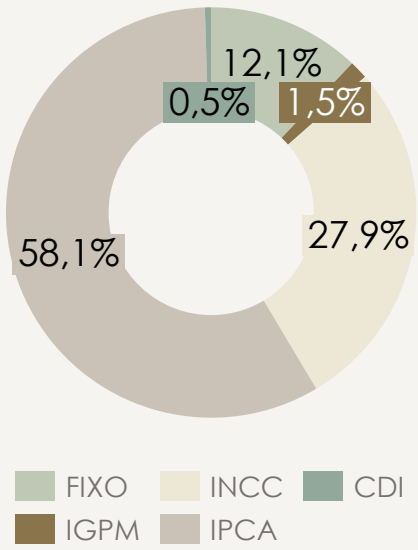


Composição da dívida consolidada
Alocação gerencial
(dez/24)



Indexadores da Carteira de Recebíveis de Incorporação
(dez/24)

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (apropriado e a apropriar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,38%,** e conta com **prazo médio de 1,45 ano.**



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

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

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

No último trimestre de 2024, apresentamos os avanços dos planos de ação para atendimento às resoluções CVM no que tange os aspectos ASG em reuniões integradas junto aos comitês de assessoramento de Auditoria Estatutário, de Gestão de Riscos, de Sustentabilidade e a alguns membros do Conselho Fiscal. Esse acompanhamento coletivo deve seguir durante o ciclo de 2025.

[1]Sustainable Aviaton Fuel | Combustível Sustentável de Aviação, em português

A Companhia reforça seu compromisso com a governança e fortalece a integração da agenda de sustentabilidade à estratégia dos negócios com a aprovação do painel de indicadores ASG pela alta administração. Com métricas que demonstram o percentual de atendimento de suas metas públicas, bem como dos objetivos ASG dos líderes, a JHSF reafirma seu posicionamento diante da temática.

Fruto de toda essa jornada, a Companhia também anuncia sua inclusão, pela primeira vez, na carteira do **Índice Carbono Eficiente (ICO2) da B3**, o qual reconhece empresas com gestão eficiente das emissões de gases de efeito estufa.

Como parte dos resultados que certificam essa evolução, pelo 2º ano consecutivo, os líderes da JHSF participaram do Fórum Econômico Mundial e assinaram, junto a outras empresas, o patrocínio da pioneira Brazil House, espaço de inovação e colaboração que proporcionou encontros e conexões em torno de temas de interesse global onde o evento foi sediado, na cidade de Davos, na Suíça.

Plano de Negócios 4T24		
Projetos em desenvolvimento	**Capex a incorrer R$ mm**	**NOI 2029E R$ mm**
Locação Residencial e Clubes		
Fasano Residences e Golf Residences	-	28
Outros Boa Vista Village	A cargo da Incorporação	19
Clubes	A cargo da Incorporação	55
Shoppings		
Shops Faria Lima	-324	47
Boa Vista Village Town Center	-35	20
Usina	-40	24
Hospitalidade e Gastronomia		
Hotéis Boa Vista Village (Surf Lodge e Grand Lodge)	A cargo da Incorporação	22
Reserva Cidade Jardim	A cargo da Incorporação (Ativo próprio)	27
Hotel Fasano Miami	A cargo de terceiro (Ativo de terceiro)	11
Hotel Fasano Londres	A cargo de terceiro (Ativo de terceiro)	5

Demonstração do Fluxo de Caixa por Segmento - Método Indireto R$ mil - 4T24	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	97.880	11.937	(979)	200.536	6.785	2.976	129.089	7.704	455.927
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	(504)	6.151	3.441	1.150	18	1.953	1.204	1.832	15.244
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	34.248	8.725	-	-	-	-	-	31.709	74.682
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-	-	-	(4.230)	-	-	-	-	(4.230)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(2.131)	-	-	-	(7.883)	-	-	(10.014)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(64.250)	-	4.376	(198.825)	-	-	-	-	(258.699)
Demais ajustes	-	-	-	-	-	-	69	-	69
	67.374	**24.682**	**6.838**	**(1.369)**	**6.803**	**(2.954)**	**130.362**	**41.244**	**272.979**
Variação nos ativos e passivos									
Contas a receber	(2.283)	(22.507)	(49.560)	(43.275)	(7.094)	18.179	350.457	-	243.918
Imóveis a comercializar e estoques	-	5.414	325	-	-	(7.225)	(163.486)	-	(164.973)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	-	-	-	-	-	-	(197.646)	-	(197.646)
Demais ativos e passivos	-	-	-	-	-	-	-	(74.946)	(74.946)
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos	**65.091**	**7.589**	**(42.397)**	**(44.644)**	**(291)**	**8.000**	**119.686**	**(33.702)**	**79.331**
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-	-	-	(3.001)	-	(3.001)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(25.619)	(1.273)	(1.487)	(4.565)	-	-	(27.797)	(25.867)	(86.609)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais	**39.471**	**6.315**	**(43.884)**	**(49.209)**	**(291)**	**8.000**	**88.888**	**(59.569)**	**(10.279)**
Das atividades de investimento									
Resgates e (aplicações)	(19.615)	3.161	(143.474)	(241)	2.655	(83)	(8.887)	53.344	(113.141)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(38.420)	(11.467)	(2.785)	(51.382)	(12.983)	(1.504)	(26.676)	(682)	(145.899)
Adiantamento para aquisição de participação societária	-	-	-	-	-				-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	**(58.035)**	**(8.305)**	**(146.259)**	**(51.624)**	**(10.328)**	**(1.587)**	**(35.563)**	**52.662**	**(259.039)**
Das atividades de financiamento									
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	206.437	-	-	-	-	600.000	806.437
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-	(1.078)	(139.931)	-	-	-	(32.500)	-	(173.508)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	(62.382)	(62.382)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento	**-**	**(1.078)**	**66.506**	**-**	**-**	**-**	**(32.500)**	**537.618**	**570.546**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	**(18.563)**	**(3.068)**	**(123.638)**	**(100.833)**	**(10.619)**	**6.413**	**20.825**	**530.710**	**301.228**

FLUXO DE CAIXA
POR NEGÓCIO 2024

JHSF

Demonstração do Fluxo de Caixa por Segmento - Método Indireto R$ mil - 2024	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	520.578	23.065	47.062	203.909	1.665	(14.392)	320.156	(106.621)	995.423
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	140	24.514	14.108	14.477	54	9.317	4.057	6.947	73.614
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	34.248	8.725	-	84.368	-	-	-	189.718	317.059
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-	-	-	10.861	-	-	-	-	10.861
Resultado de equivalência patrimonial	-	(6.774)	-	-	-	(7.883)	-	-	(14.657)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(341.255)	-	(59)	(199.594)	-	-	-	-	(540.908)
	207.867	**49.530**	**61.111**	**114.021**	**1.719**	**(12.958)**	**324.214**	**90.044**	**835.547**
Variação nos ativos e passivos									
Contas a receber	377.913	14.397	(62.181)	(679)	(3.796)	(1.947)	(174.713)	(23.973)	125.021
Imóveis a comercializar e estoques	-	(18.545)	(1.412)	30.268	(5.318)	7.929	(410.252)	-	(397.331)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	-	-	-		-	-	160.969	-	160.969
Demais ativos e passivos	-	(10.779)	(1.004)	-	5.136	(11.897)	40.412	-	21.868
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos	**585.780**	**34.603**	**(3.486)**	**143.610**	**(2.260)**	**(18.874)**	**(59.370)**	**66.071**	**746.075**
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-	-	-	(3.767)	-	(3.767)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(107.120)	(9.673)	(13.459)	(49.172)	-	-	(119.403)	(89.956)	(388.784)
Juros sobre arrendamentos pagos	-	(8.957)	-	-	-	-	-	-	(8.957)
Aquisição de terrenos a desenvolver	-	-	-	-	-	-	(14.566)	-	(14.566)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais	**478.660**	**15.973**	**(16.944)**	**94.437**	**(2.260)**	**(18.874)**	**(197.106)**	**(23.885)**	**330.001**
Das atividades de investimento									
Resgates e (aplicações)	115.322	(7.895)	(5.254)	(23.253)	37.117	41.307	188.886	(174.882)	171.349
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(154.339)	(52.841)	(20.199)	(156.794)	(73.376)	(3.039)	(89.381)	(1.298)	(551.268)
Adiantamento para aquisição de participação societária	-	-	-	-	-				-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	**(39.017)**	**(60.736)**	**(25.453)**	**(180.047)**	**(36.259)**	**38.268**	**99.505**	**(176.180)**	**(379.919)**
Das atividades de financiamento									
Aquisição de ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	10.608	10.608
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	206.437	1.324.373	-	-	-	600.000	2.130.810
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-	(4.765)	(153.095)	(758.006)	-	-	(101.663)	-	(1.017.530)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	(250.001)	(250.001)
Pagamento de arrendamentos - principal	-	(16.092)	-	-	-	-	-	-	(16.091)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento	**-**	**(4.765)**	**53.341**	**566.367**	**-**	**-**	**(101.663)**	**349.999**	**857.796**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	**439.643**	**(49.528)**	**10.944**	**480.756**	**(38.518)**	**19.394**	**(199.264)**	**149.934**	**807.878**
No início do período									318.126
No fim do período									1.126.004

BALANÇO PATRIMONIAL
POR NEGÓCIO

JHSF

Balanço Patrimonial por segmento - 2024 R$ mil	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Ativo									
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	-	1.672.080	1.672.080
Contas a receber	104.515	27.299	105.544	55	432	10.547	887.796	-	1.136.620
Landbank e Estoques	-	26.273	802	-	-	61.157	2.074.570	-	2.162.802
PPI (=)	4.230.779	-	-	1.376.890	-	-	-	-	5.607.669
Custo Contábil (+)	1.675.297	-	-	885.421	-	-	-	-	2.560.718
PPI - valor justo (+)	2.555.482	-	-	491.469	-	-	-	-	3.046.951
PPI em Operação (+)	1.035.873	-	-	491.469	-	-	-	-	1.527.342
PPI Pré-Operacionais (+)	1.519.609	-	-	-	-	-	-	-	1.519.609
Imobilizado e Intangível	27.549	209.922	835.637	1.008.998	16.293	31.956	13.491		2.143.845
Leasing (IFRS 16)	4.645	83.691	-	-	-	-	-	-	88.336
Outros	250.675	27.928	72.728	1.670	38.756	5.185	85.452	-	482.394
Total do ativo	**4.618.163**	**375.113**	**1.014.711**	**2.387.612**	**55.481**	**108.845**	**3.061.309**	**1.672.080**	**13.293.747**
Passivo									
Endividamento	937.368	117.494	130.201	1.060.306	-	-	852.599	1.392.154	4.490.122
Curto prazo	84.265	91.612	63.706	408.937	-	-	131.989	303.265	1.083.773
Longo prazo	853.103	25.882	66.496	651.369	-	-	720.611	1.088.889	3.406.348
Fornecedores	5.460	26.319	14.397	5.460	867	46.137	107.364	-	206.002
Usufruto (Longo Prazo)	189.030	-	-	-	-	-	-	-	189.030
Tributos e Encargos	973.091	53.397	55.355	62.663	-	6.674	208.743	-	1.359.923
Curto prazo	15.073	25.930	4.287	798	-	6.674	185.795	-	238.556
Longo prazo	958.018	27.468	51.068	61.865	-	-	22.948	-	1.121.367
Adiantamento para Obras	-	-	-	-	-	-	410.081	-	410.081
Leasing (IFRS 16)	6.024	116.514	-	-	-	-	-	-	122.538
Dividendos a pagar	-	-	-	-	-	-	-	265.424	265.424
Obrigações com terceiros	-	-	-	-	-	-	119.861	-	119.861
Outros	81.551	35.008	12.554	-	-	17.885	146.821	-	293.819
Total do passivo	**2.192.524**	**348.732**	**212.506**	**1.128.428**	**867**	**70.696**	**1.845.470**	**1.657.578**	**7.456.800**
Patrimônio líquido	**2.425.640**	**26.381**	**802.204**	**1.259.184**	**54.614**	**38.149**	**1.215.839**	**14.502**	**5.836.946**
Passivo + Patrimônio Líquido	**4.618.163**	**375.113**	**1.014.711**	**2.387.612**	**55.481**	**108.845**	**3.061.309**	**1.672.080**	**13.293.747**

O Caixa gerado nas operações é gerencialmente alocado na Holding.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024

WEBCAST DE RESULTADOS

Webcast em Português:

28 de março de 2025
15:00 (horário de Brasília)
14:00 (horário de Nova York)
Webcast: ri.jhsf.com.br

Webcast em Inglês:

28 de março de 2025
(tradução simultânea)
14:00 (horário de Nova York)
15:00 (horário de Brasília)
Webcast: ri.jhsf.com.br