



JHSF

2023

DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

Receita Bruta
Consolidada
R\$ 1,7 bi

Resultado Bruto
Consolidado
R\$ 942,2 mm

Ebitda
Consolidado
R\$ 973,2 mm

Ebitda Ajustado
Consolidado
R\$ 675,6 mm

Lucro Líquido
Consolidado
R\$ 497,9 mm

Dividendos Pagos
R\$ 285,0 mm

Renda Recorrente

Receita Bruta
R\$ 927 mm
52% do total

Shoppings

Vendas **SSR**
+12,3% **+10,1%**

vs 2022

Hospitalidade e Gastronomia

Occ Couvert Médio
+1,5 p.p **+10,9%**

vs 2022

Aeroporto

Movimentos
+61,3%

vs 2022

JHSF Capital

AUM
R\$ 1,6 bi

A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2023 (4T23) e o consolidado do ano. Todas as informações a seguir, relativas ao **4T23** e **2023**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nesse release não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam nas Demonstrações Financeiras (DFs). Todas as informações neste release foram arredondadas para o milhar mais próximo, gerando arredondamentos que podem divergir imaterialmente nos cálculos. As margens apresentadas foram calculadas sobre a Receita Líquida, exceto quando indicado de outra forma. Todas as siglas aqui utilizadas constam do Glossário, apresentado na última página deste release.

Com o objetivo de aprimorar a contabilização do resultado do segmento de Incorporação, e para fins de comparação com o ano de 2023, as Demonstrações Financeiras de 2022 foram reapresentadas, sem mudanças materiais nas Demonstrações Financeiras divulgados anteriormente.

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

O ano de 2023 foi marcado pela entrega de expansões e novos projetos nos negócios de **renda recorrente**, atingindo receita bruta de cerca de **R\$ 1 bilhão**.

Em março, foi inaugurada a terceira expansão do **Shopping Cidade Jardim**, que adicionou 1/3 da sua capacidade. Em novembro, foi inaugurada também a terceira expansão do **Catarina Fashion Outlet**, praticamente dobrando o seu tamanho em ABL e número de lojas.

Em **Hospitalidade e Gastronomia**, foi inaugurado o **Fasano Itaim**, composto por um hotel com 107 apartamentos e dois restaurantes, uma segunda unidade do restaurante Gero na capital paulista e um Fasano Caffè.

No **Aeroporto**, foram construídos mais **4 hangares**, totalizando 12 ao fim de 2023. Além disso, foi construída uma taxiway (pista de apoio paralela à pista principal), para auxílio no tráfego de solo.

Em junho, foi inaugurado o **Boa Vista Village Surf Club**, contendo a piscina para a prática de surf da **American Wave Machines** com tecnologia **PerfectSwell®**, além de praia e Spa.

Ao longo de 2024, será possível observar o reflexo dessas expansões no resultado desses segmentos e o incremento na geração de caixa.

Dentro da estratégia de crescimento do segmento de renda recorrente, a Companhia selecionou parte do estoque dos produtos **Fasano Residences** e **Golf Residences** para locação. As unidades estão em fase de adequação e já estão sendo comercializadas.

Além dos projetos prontos, novos projetos em desenvolvimento também serão destinados à locação. O **Bosque Cidade Jardim**, será um projeto exclusivo que contará com residências de alta renda, com a qualidade e excelência já conhecidas dos produtos desenvolvidos pela JHSF.

Em complemento ao **Bosque Cidade Jardim**, unidades do **Reserva Cidade Jardim** e mais unidades do **Boa Vista Village**, também serão destinadas a locação e serão desenvolvidas em um cenário de até 5 anos.

Em resumo, a área de locação residencial deverá continuar crescendo, em sinergia com os demais empreendimentos, em um mercado que tem se mostrado resiliente e com alto potencial de demanda.

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

Ainda no segmento de **renda recorrente**, além dos projetos mencionados na página anterior, novos projetos e expansões estão no *pipeline*. Em destaque, os novos Shoppings **Boa Vista Village Town Center** e **Shops Faria Lima**, as **novas expansões de capacidade** do Aeroporto, as **aberturas já contratadas** de Hotéis e Restaurantes, entre outros. Vale destacar que, para as expansões em que há necessidade de *Capex*, o mesmo será feito de modo discricionário e com o apoio de captações via **JHSF Capital**.

Paralelamente, a Companhia tem desenvolvido produtos imobiliários em regiões estratégicas que mantém em seu landbank, com lançamentos seletivos e com foco na preservação da rentabilidade dos projetos, respeitando a ciclicidade do setor imobiliário.

De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do landbank total da JHSF é de cerca de **R\$ 35 bilhões**, sem existência de permutas, em regiões estratégicas que a Companhia já possuiu projetos consolidados.

A Companhia segue com as obras dos seus projetos lançados e continua estudando o mercado para novos lançamentos em momento oportuno, sempre com na rentabilidade e geração de caixa operacional do segmento.



Informações Consolidadas (R\$ milhões)	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	535,2	475,7	12,5%	1.725,9	2.083,1	-17,1%
Impostos sobre a Receita	(41,0)	(36,3)	13,1%	(132,5)	(147,0)	-9,9%
Receita Líquida	494,1	439,4	12,5%	1.593,5	1.936,0	-17,7%
CPSV	(150,4)	(206,9)	-27,3%	(651,3)	(773,9)	-15,9%
Resultado Bruto	343,7	232,4	47,9%	942,2	1.162,1	-18,9%
Margem (% da Receita Líquida)	69,6%	52,9%	16,7 p.p.	59,1%	60,0%	-0,9 p.p.
Despesas Operacionais	(126,1)	(118,9)	6,1%	(396,0)	(366,3)	8,1%
Despesas com Vendas	(17,8)	(22,1)	-19,3%	(60,4)	(71,3)	-15,4%
Despesas Administrativas	(86,2)	(72,4)	19,1%	(290,2)	(264,9)	9,6%
Outros Resultados Operacionais	(22,1)	(24,4)	-9,4%	(45,5)	(30,1)	51,0%
Apreciação das PPIs	164,2	75,6	117,3%	374,7	111,9	234,7%
Resultado Operacional	381,7	189,1	101,9%	920,9	907,7	1,4%
Depreciação e Amortização	13,7	19,0	-27,6%	52,4	60,5	-13,5%
EBITDA	395,5	208,1	90,1%	973,2	968,2	0,5%
PPI	(164,2)	(75,6)	117,3%	(374,7)	(111,9)	234,7%
Eventos não recorrentes	1,8	9,3	-80,1%	41,8	45,1	-7,4%
Eventos não caixa	3,9	7,3	-47,2%	35,2	30,4	15,8%
EBITDA Ajustado	237,0	149,1	58,9%	675,6	931,8	-27,5%
Margem (% da Receita Líquida)	48,0%	33,9%	14,0 p.p.	42,4%	48,1%	-5,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(43,0)	(80,5)	-46,5%	(204,9)	(190,3)	7,7%
Imposto de Renda e CSLL	(115,7)	(11,8)	877,0%	(218,1)	(73,7)	195,8%
Resultado Líquido	223,0	96,8	130,5%	497,9	643,7	-22,7%
Margem (% da Receita Líquida)	45,1%	22,0%	23,1 p.p.	31,2%	33,2%	-2,0 p.p.

RESULTADO NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

JHSF

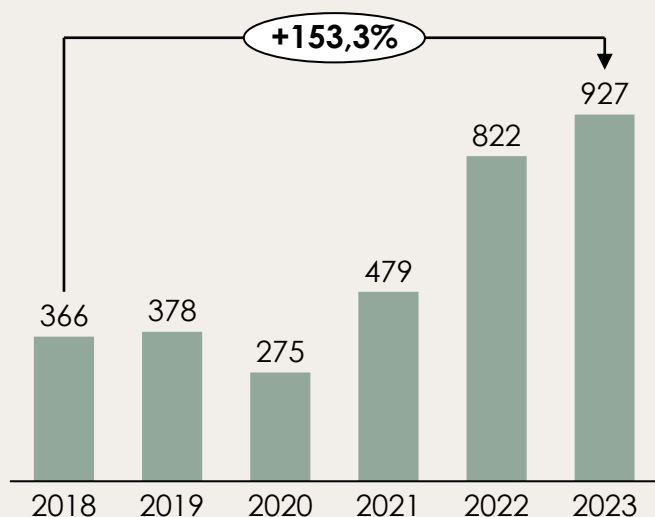
Demonstração de Resultados	Negócios de Renda Recorrente ¹			Negócios de Renda Recorrente ¹		
	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Receita Bruta	284,5	236,7	20,2%	927,4	822,1	12,8%
Impostos sobre a Receita	(20,9)	(17,5)	19,0%	(68,0)	(60,6)	12,2%
Receita Líquida	263,7	219,2	20,3%	859,4	761,4	12,9%
CPSV	(124,6)	(120,6)	3,3%	(425,0)	(414,0)	2,7%
Resultado Bruto	139,1	98,6	41,0%	434,3	347,5	25,0%
Margem (% da Receita Líquida)	52,7%	45,0%	7,8 p.p.	50,5%	45,6%	4,9 p.p.
Despesas Operacionais	(44,8)	(50,6)	-11,5%	(171,2)	(148,4)	15,3%
Despesas com Vendas	(2,8)	(5,3)	-46,8%	(13,8)	(17,5)	-21,2%
Despesas Administrativas	(47,1)	(37,4)	25,9%	(174,7)	(129,2)	35,2%
Outros Resultados Operacionais	5,1	(7,9)	-165,1%	17,2	(1,8)	-1055,4%
Apreciação das PPIs	164,2	75,6	117,3%	374,7	111,9	234,7%
Resultado Operacional	258,5	123,6	109,2%	637,8	311,0	105,1%
Depreciação e Amortização	8,8	12,0	-27,0%	47,3	42,2	12,1%
EBITDA	267,3	135,6	97,1%	685,1	353,1	94,0%
PPI	(164,2)	(75,6)	117,3%	(374,7)	(111,9)	234,7%
Eventos não recorrentes	0,8	6,1	-86,5%	14,7	21,5	-31,7%
Eventos não caixa	3,4	4,4	-23,5%	23,4	13,6	71,9%
EBITDA Ajustado	107,3	70,6	52,0%	348,5	276,3	26,1%
Margem (% da Receita Líquida)	40,7%	32,2%	8,5 p.p.	40,6%	36,3%	4,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(31,0)	(37,9)	-18,4%	(157,3)	(138,8)	13,3%
Imposto de Renda e CSLL	(102,9)	(13,6)	654,2%	(189,1)	(51,7)	265,5%
Resultado Líquido	124,6	72,0	73,1%	291,4	120,4	142,0%
Margem (% da Receita Líquida)	47,3%	32,8%	14,4 p.p.	33,9%	15,8%	18,1 p.p.

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

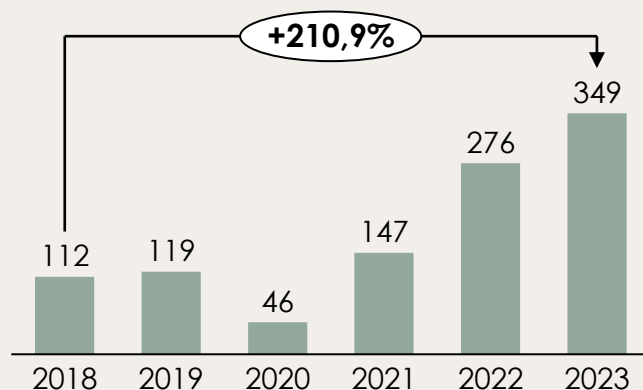
Os **Negócios de Renda Recorrente** foram destaque em entregas de expansões e novos projetos em 2023, e o reflexo já é percebido nos resultados do 4T23.

Foram entregues duas expansões dos shoppings voltados ao público de alta renda da Companhia (**SCJ e CFO**); ocorreu a inauguração do **Fasano Itaim**; inauguração do **Boa Vista Village Surf Club**; nova expansão de capacidade do **Aeroporto**; e adição de área privativa no segmento de **Locação Residencial e Clubes**.

RECEITA BRUTA¹
(R\$ mm)

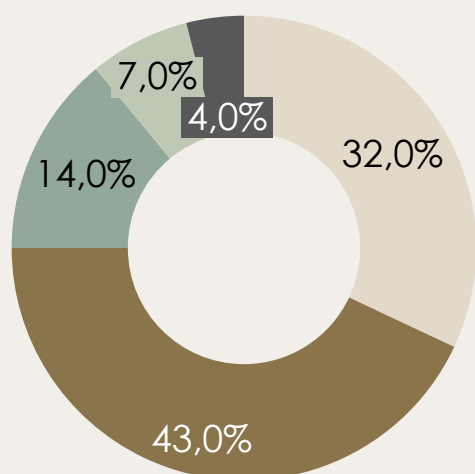


EBITDA AJUSTADO¹
(R\$ mm)



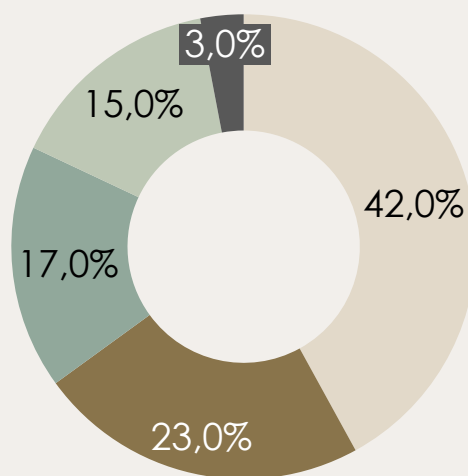
RECEITA BRUTA¹ 2023

Composição entre os negócios (%)



EBITDA AJUSTADO¹ 2023

Composição entre os negócios (%)



Shoppings
H & G

Aeroporto
Locação Residencial e Clubes

JHSF Capital + Digital +ID

¹Considera todos os negócios, com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding. Os números históricos de Shoppings foram ajustados para desconsiderar os efeitos das vendas de participações minoritárias.

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

4T23	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Digital + ID	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminações ¹	Consolidado
Receita Bruta	89,3	116,6	41,0	26,8	1,1	9,7	43,2	226,2	-	553,9	(18,7)	535,2
Impostos sobre a Receita	(10,4)	(7,0)	(1,7)	(0,8)	(0,1)	(0,9)	(11,7)	(8,5)	-	(41,0)	-	(41,0)
Receita Líquida	78,9	109,6	39,3	25,9	1,1	8,8	31,5	217,7	-	512,9	(18,7)	494,1
CPSV	(22,9)	(71,3)	(27,5)	(2,3)	(0,7)	-	(17,5)	(19,6)	-	(161,7)	11,3	(150,4)
Resultado Bruto	56,1	38,3	11,8	23,7	0,4	8,8	14,0	198,1	-	351,2	(7,5)	343,7
Margem (% da Receita Líquida)	71,0%	35,0%	30,1%	91,3%	35,8%	-	44,5%	91,0%	-	68,5%	-	69,6%
Despesas Operacionais	(12,0)	(21,3)	(2,2)	(2,9)	(3,1)	(3,2)	(20,7)	(53,4)	(15,0)	(133,9)	7,7	(126,1)
Despesas com Vendas	(0,1)	(1,4)	(1,3)	(0,5)	0,5	(0,0)	(1,9)	(12,1)	(1,1)	(18,0)	0,2	(17,8)
Despesas Administrativas	(14,5)	(19,2)	(4,6)	(2,8)	(2,9)	(3,2)	(17,3)	(18,3)	(11,1)	(93,8)	7,6	(86,2)
Outros Resultados Operacionais	2,6	(0,7)	3,7	0,3	(0,7)	-	(1,5)	(23,0)	(2,7)	(22,1)	-	(22,1)
Apreciação das PPIs	97,3	-	53,5	13,4	-	-	-	-	-	164,2	-	164,2
Resultado Operacional	141,4	17,0	63,2	34,1	(2,7)	5,6	(6,7)	144,6	(15,0)	381,5	0,3	381,7
Depreciação e Amortização	(4,7)	5,8	4,6	2,2	0,9	0,0	2,6	1,1	1,3	13,7	-	13,7
EBITDA	136,6	22,8	67,8	36,3	(1,8)	5,6	(4,1)	145,7	(13,7)	395,2	0,3	395,5
PPI	(97,3)	-	(53,5)	(13,4)	-	-	-	-	-	(164,2)	-	(164,2)
Eventos não recorrentes	-	0,8	-	-	-	-	0,5	0,0	0,5	1,8	-	1,8
Eventos não caixa	1,5	-	1,8	-	-	-	-	-	0,5	3,9	-	3,9
EBITDA Ajustado	40,9	23,7	16,1	22,9	(1,8)	5,6	(3,5)	145,7	(12,7)	236,7	0,3	237,0
Margem (% da Receita Líquida)	51,8%	21,6%	40,9%	88,4%	-164,4%	63,2%	-11,2%	66,9%	-	46,2%	-	48,0%
Resultado Financeiro Líquido	(16,7)	(9,1)	(1,9)	(3,4)	0,1	(0,0)	(2,0)	3,6	(1,6)	(31,0)	(12,1)	(43,0)
Imposto de Renda e CSLL	(82,5)	(0,2)	(18,1)	(2,0)	-	-	-	(12,8)	-	(115,7)	-	(115,7)
Resultado Líquido	42,1	7,8	43,1	28,7	(2,6)	5,5	(8,7)	135,4	(16,5)	234,8	(11,8)	223,0
Margem (% da Receita Líquida)	53,4%	7,1%	109,6%	110,6%	-238,6%	62,8%	-27,5%	62,2%	-	45,8%	-	45,1%

¹Transações realizadas entre os segmentos de negócios.

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

2023	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Digital + ID	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminações ¹	Consolidado
Receita Bruta	296,9	400,9	132,4	64,9	9,4	23,0	163,2	704,3	-	1.794,9	(68,9)	1.725,9
Impostos sobre a Receita	(34,5)	(21,5)	(6,9)	(1,8)	(1,0)	(2,4)	(37,5)	(26,9)	-	(132,5)	-	(132,5)
Receita Líquida	262,4	379,4	125,5	63,0	8,4	20,6	125,7	677,4	-	1.662,4	(68,9)	1.593,5
CPSV	(80,3)	(251,2)	(85,4)	(6,2)	(1,8)	-	(69,8)	(195,5)	-	(690,3)	39,0	(651,3)
Resultado Bruto	182,1	128,2	40,1	56,8	6,6	20,6	55,9	481,9	-	972,1	(29,9)	942,2
Margem (% da Receita Líquida)	69,4%	33,8%	32,0%	90,1%	78,0%	-	44,4%	71,1%	-	58,5%	-	59,1%
Despesas Operacionais	(54,8)	(82,2)	(6,6)	(5,3)	(11,2)	(11,2)	(64,9)	(120,2)	(69,2)	(425,5)	29,5	(396,0)
Despesas com Vendas	(1,7)	(4,1)	(2,5)	(1,8)	(3,5)	(0,3)	(5,5)	(40,1)	(3,7)	(63,0)	2,7	(60,4)
Despesas Administrativas	(51,1)	(79,8)	(15,9)	(3,7)	(13,2)	(11,0)	(55,3)	(47,2)	(39,8)	(317,0)	26,8	(290,2)
Outros Resultados Operacionais	(2,0)	1,7	11,7	0,2	5,6	-	(4,1)	(32,9)	(25,7)	(45,5)	(0,0)	(45,5)
Apreciação das PPIs	306,2	-	53,6	14,9	-	-	-	-	-	374,7	-	374,7
Resultado Operacional	433,5	46,1	87,1	66,4	(4,6)	9,3	(9,0)	361,7	(69,2)	921,3	(0,4)	920,9
Depreciação e Amortização	(4,1)	30,2	15,7	2,2	3,3	0,0	(1,7)	1,7	5,2	52,4	-	52,4
EBITDA	429,4	76,3	102,8	68,6	(1,3)	9,4	(10,8)	363,4	(64,0)	973,7	(0,4)	973,2
PPI	(306,2)	-	(53,6)	(14,9)	-	-	-	-	-	(374,7)	-	(374,7)
Eventos não recorrentes	3,7	5,4	5,6	-	-	-	0,1	1,4	25,6	41,8	-	41,8
Eventos não caixa	19,7	-	3,6	0,1	-	-	-	11,3	0,5	35,2	-	35,2
EBITDA Ajustado	146,6	81,6	58,4	53,8	(1,3)	9,4	(10,7)	376,1	(37,9)	676,0	(0,4)	675,6
Margem (% da Receita Líquida)	55,9%	21,5%	46,5%	85,4%	-15,7%	45,4%	-8,5%	55,5%	-	40,7%	-	42,4%
Resultado Financeiro Líquido	(94,3)	(38,5)	(23,2)	(2,1)	0,7	(0,1)	(5,6)	4,2	(34,0)	(192,8)	(12,1)	(204,9)
Imposto de Renda e CSLL	(165,8)	(0,2)	(18,4)	(4,6)	-	-	-	(29,0)	-	(218,1)	-	(218,1)
Resultado Líquido	173,4	7,4	45,6	59,7	(3,9)	9,3	(14,7)	336,9	(103,2)	510,4	(12,5)	497,9
Margem (% da Receita Líquida)	66,1%	1,9%	36,3%	94,6%	-45,9%	45,0%	-11,7%	49,7%	-	30,7%	-	31,2%

¹Transações realizadas entre os segmentos de negócios.

JHSF

SHOPPINGS

2023



Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Shoppings		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	89,3	72,0	24,1%	296,9	264,5	12,2%
Impostos sobre a Receita	(10,4)	(8,7)	19,4%	(34,5)	(28,8)	19,5%
Receita Líquida	78,9	63,3	24,7%	262,4	235,7	11,3%
CPSV	(22,9)	(18,1)	26,2%	(80,3)	(71,8)	11,9%
Resultado Bruto	56,1	45,2	24,2%	182,1	163,9	11,1%
Margem (% da Receita Líquida)	71,0%	71,4%	-0,3 p.p.	69,4%	69,5%	-0,2 p.p.
Despesas Operacionais	(12,0)	(19,5)	-38,5%	(54,8)	(62,5)	-12,3%
Despesas com Vendas	(0,1)	(0,4)	-68,9%	(1,7)	(3,2)	-48,3%
Despesas Administrativas	(14,5)	(15,1)	-4,4%	(51,1)	(53,3)	-4,1%
Outros Resultados Operacionais	2,6	(3,9)	-166,9%	(2,0)	(6,0)	-66,1%
Apreciação das PPIs	97,3	75,6	28,8%	306,2	111,9	173,5%
Resultado Operacional	141,4	101,2	39,6%	433,5	213,4	103,2%
Depreciação e Amortização	(4,7)	1,2	-484,9%	(4,1)	4,9	-183,3%
EBITDA	136,6	102,5	33,3%	429,4	218,3	96,7%
PPI	(97,3)	(75,6)	28,8%	(306,2)	(111,9)	173,5%
Eventos não recorrentes	-	3,8	-	3,7	8,0	-53,5%
Eventos não caixa	1,5	2,1	-26,7%	19,7	8,3	136,9%
EBITDA Ajustado	40,9	32,9	24,4%	146,6	122,7	19,6%
Margem (% da Receita Líquida)	51,8%	51,9%	-0,1 p.p.	55,9%	52,0%	3,8 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(16,7)	(26,1)	-35,9%	(94,3)	(83,5)	12,9%
Imposto de Renda e CSLL	(82,5)	(15,8)	421,0%	(165,8)	(40,9)	305,3%
Resultado Líquido	42,1	59,3	-29,0%	173,4	89,0	94,9%
Margem (% da Receita Líquida)	53,4%	93,8%	-40,4 p.p.	66,1%	37,7%	28,3 p.p.

O expressivo crescimento da **Receita**, tanto no trimestre, quanto no ano, é reflexo do robusto desempenho operacional dos Shoppings, conforme indicadores apresentados na página anterior, em adição das expansões inauguradas em 2023.

Em **Custos**, o aumento é explicado pelo crescimento de gastos com aluguel da SAES, subsidiária da JHSF, responsável pela gestão dos estacionamento dos Shoppings da Companhia.

As **Despesas Consolidadas** reduziram no trimestre e no ano devido, principalmente, a queda das **Despesas Administrativas**.

As **Propriedades para Investimentos** são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em Shopping Centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 da DF de 2023.

A **apreciação** registrada no 4T23 refere-se a redução das taxas de descontos dos valuations dos Shoppings, dado a queda da taxa Selic, além da evolução operacional observada nos ativos. No ano, a **apreciação** também foi motivada pela entrega das expansões (SCJ e CFO).

É válido salientar que a redução do **Resultado Operacional** ocorreu devido ao menor saldo da apreciação das propriedades para investimentos no trimestre.

No **Ebitda Ajustado**, são desconsiderados os efeitos da apreciação, provisões, (ambos sem efeito caixa), além de despesas não recorrentes como consultorias, entre outros.

No 4T23, a melhora do **Resultado Financeiro** foi causada pela redução de juros sobre empréstimos, dado o arrefecimento dos indexadores da dívida, impactando positivamente a **Despesa Financeira**. No ano, a piora está associada a queda da **Receita Financeira**.

O crescimento em **Imposto de Renda e CSLL** tanto no trimestre quanto no ano, é resultado do aumento da contabilização de impostos diferidos sem efeito caixa, provenientes da **apreciação das Propriedades para Investimentos**.

ESTRATÉGIA

A estratégia desse segmento é crescer a unidade de negócios de **Shopping Centers** no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento. O NOI estabilizado em 2024 é de cerca de **R\$ 180 milhões**, considerando o portfólio em operação.

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

PORTFÓLIO ATUAL E EM DESENVOLVIMENTO¹

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total (m ²)	ABL JHSF (m ²)
Em operação				
Shopping Cidade Jardim (SCJ)	São Paulo - SP	50,01%	47.080	23.545
Catarina Fashion Outlet (CFO)	São Roque - SP	50,01%	29.128	14.567
Catarina Fashion Outlet 3ª Expansão	São Roque - SP	68,00%	21.707	14.761
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	949	949
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.145	13.303
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.349	14.543
Total portfólio em operação	-	-	192.358	85.867
Em execução				
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.358	14.358
Faria Lima Shops	São Paulo - SP	74,62%	8.500	6.343
Offices Faria Lima	São Paulo - SP	100,00%	4.800	4.800
Usina SP - SCJ II	São Paulo - SP	67,00%	12.590	8.435
Total expansões e novos projetos	-	-	40.248	33.936
Total após expansões e novos projetos	-	-	232.606	119.803

¹As ABLs acima são gerenciais e podem diferir das apresentadas nas Demonstrações Financeiras.

I N A U G U R A Ç Ã O E X P A N S Õ E S

O ano de 2023 foi marcado pela inauguração das expansões dos ativos voltados ao público de alta renda da Companhia.

Em março, houve a inauguração da terceira expansão de capacidade do **Shopping Cidade Jardim (SCJ)**.

Inaugurado em 2008, o SCJ é referência no segmento de alta renda no Brasil e a expansão adicionou cerca de **11 mil m² de ABL** ao Shopping que passou a operar com cerca de **47 mil m² de ABL**.

Com 100% da área locada, a expansão foi destinada ao espaço “Home & Design”, um elo de integração do universo da arquitetura ao da moda e lifestyle, fatores presentes no SCJ.

Em outubro, foi inaugurada a terceira expansão do **Catarina Fashion Outlet (“CFO”)**, localizado no km 60 da Rodovia Presidente Castello Branco, em São Roque, a 30 minutos da cidade de São Paulo.

A expansão adicionou cerca de **22 mil m² de ABL** e **150 novas operações** ao CFO, quase dobrando seu tamanho e o tornou o maior outlet do Brasil em número de lojas e área, totalizando cerca de **300 operações**.

B O A V I S T A V I L L A G E T O W N C E N T E R

Em 2023, demos continuidade as obras do **Boa Vista Village Town Center**, Shopping de cerca de **14 mil m² de ABL**, localizado no projeto Boa Vista Village, com previsão de abertura em 2024. Os espaços já estão sendo comercializados e já possui lojas contratadas.

P E R F O R M A N C E O P E R A C I O N A L

As vendas consolidadas dos Shoppings da Companhia apresentaram crescimento de **18,7%** comparado ao 4T22 e **12,3%** na comparação anual, impulsionado, principalmente, pelos ativos voltados ao público de alta renda. A taxa de ocupação consolidada no trimestre foi de **96,4%**.

Indicadores Shoppings	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.405,2	1.183,8	18,7%	4.455,4	3.965,7	12,3%
Custo de ocupação	8,9%	8,7%	0,2 p.p.	9,7%	9,2%	0,5 p.p.

As vendas dos ativos voltados para o público de alta renda, **Shopping Cidade Jardim** e **Catarina Fashion Outlet ("CFO")**, cresceram **14,2%** e **45,2%**, respectivamente. Na comparação anual, o crescimento foi de **11,7%** no SCJ e **24,2%** no CFO. Os números apresentados consideram as vendas provenientes das expansões inauguradas em 2023.

Os indicadores operacionais consolidados de venda e aluguel são demonstrados no tabela abaixo.

Indicadores Operacionais	4T23 vs 4T22	2023 vs 2022
SSS	10,8%	8,8%
SAS	11,7%	9,4%
SSR	9,8%	10,1%
SAR	8,8%	9,5%

N O V I D A D E S N O M I X

Os shoppings da JHSF se consolidam como o lugar escolhido pelas principais grifes de luxo para abrirem suas **flagships** e lojas-conceito no Brasil.

No **Shopping Cidade Jardim**, diversas lojas foram inauguradas.

Em abril, a **Cartier** abriu sua flagship brasileira com mais de **250 m²**, seguindo a linha arquitetônica das principais lojas da marca em Londres, Nova York e Paris.

A flagship da **Bulgari**, a maior loja da joalheria italiana na América Latina, foi inaugurada em dezembro, com quase **300 m²** e com coleções exclusivas de alta joalheria.

Mais recentemente, em janeiro, a **Valentino** abriu uma nova loja, a única do país com o novo conceito internacional da marca italiana, com cerca de **300 m²**. A loja é a flagship da marca na América Latina, reforçando uma parceria de mais de 12 anos com a JHSF.

Para 2024, a JHSF prepara a abertura da joalheria **Van Cleef & Arpels** e, com isso, terá as quatro principais joalherias do mundo dentro do **Shopping Cidade Jardim**, junto com a **Tiffany&Co.**, **Cartier** e **Bulgari**.

Já no **Shops Jardins**, em dezembro, a **Louis Vuitton** abriu sua nova loja de **418 m²**, a segunda com a JHSF, que traz, com exclusividade, as coleções infantis e uma área dedicada a presentes e objetos para casa. O cabelereiro **Wanderley Nunes** também escolheu o Shops Jardins para abrir seu novo projeto, um salão de beleza que leva seu nome – **Wanderley Nunes/W** – em que oferece uma experiência mais próxima e personalizada para os clientes, alinhado com o DNA de excelência da JHSF.

NOVIDADES NO MIX



JHSF

HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

2023



Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia			Hospitalidade e Gastronomia		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	116,6	109,0	7,0%	400,9	372,6	7,6%
Impostos sobre a Receita	(7,0)	(5,7)	22,7%	(21,5)	(21,8)	-1,4%
Receita Líquida	109,6	103,3	6,1%	379,4	350,7	8,2%
CPSV	(71,3)	(76,8)	-7,2%	(251,2)	(260,8)	-3,7%
Resultado Bruto	38,3	26,5	44,6%	128,2	90,0	42,5%
Margem (% da Receita Líquida)	35,0%	25,7%	9,3 p.p.	33,8%	25,7%	8,1 p.p.
Despesas Operacionais	(21,3)	(14,0)	51,9%	(82,2)	(49,1)	67,4%
Despesas com Vendas	(1,4)	(0,2)	492,0%	(4,1)	(1,0)	311,2%
Despesas Administrativas	(19,2)	(12,5)	54,2%	(79,8)	(43,3)	84,5%
Outros Resultados Operacionais	(0,7)	(1,3)	-44,3%	1,7	(4,8)	-135,7%
Resultado Operacional	17,0	12,5	36,3%	46,1	40,9	12,6%
Depreciação e Amortização	5,8	5,9	-0,3%	30,2	20,3	49,0%
EBITDA	22,8	18,3	24,6%	76,3	61,2	24,6%
Eventos não recorrentes	0,8	0,9	-8,2%	5,4	10,8	-50,4%
Eventos não caixa	-	1,1	-	-	1,3	-
EBITDA Ajustado	23,7	20,4	16,2%	81,6	73,3	11,4%
Margem (% da Receita Líquida)	21,6%	19,7%	1,9 p.p.	21,5%	20,9%	0,6 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(9,1)	(9,1)	-0,5%	(38,5)	(34,8)	10,6%
Imposto de Renda e CSLL	(0,2)	0,0	-551,1%	(0,2)	(0,1)	113,2%
Resultado Líquido	7,8	3,4	128,2%	7,4	6,0	22,4%
Margem (% da Receita Líquida)	7,1%	3,3%	3,8 p.p.	1,9%	1,7%	0,2 p.p.

A evolução da **Receita** está associada ao incremento do resultado do **Fasano Itaim**, inaugurado em maio de 2023, em conjunto com o avanço das operações já existentes.

A queda dos **Custos**, assim como observado em todos os trimestre de 2023, ocorreu em função da reclassificação contábil para **Despesas Administrativas** de parte dos gastos com mão de obra.

Em **Despesas**, o aumento está associado a reclassificação contábil de gastos com mão de obra para **Despesas Administrativas**, que antes eram consolidados em **Custo**.

O **Resultado Financeiro** permaneceu estável na comparação trimestral. Na análise anual, o aumento está relacionado ao crescimento da Despesa Financeira, principalmente, devido aos gastos com juros de empréstimos, diante do maior saldo do endividamento bruto do segmento.

Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 4T23 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)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
		231.962	192.800	20,3%	786.154	675.300
Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Administrados	85.226	65.843	29,4%	282.355	231.157	22,1%
Próprios ²	24.311	22.462	8,2%	86.976	85.206	2,1%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	109.538	88.305	24,0%	369.331	316.363	16,7%
Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Administrados	39.543	22.423	76,3%	121.037	80.075	51,2%
Próprios ²	74.739	75.306	-0,8%	264.378	252.468	4,7%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	114.283	97.730	16,9%	385.416	332.543	15,9%
Receita com Fees (R\$ mil)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Fees (R\$ mil)	8.142	6.766	20,3%	31.407	26.395	19,0%

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.

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

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

Hotéis	Localidade	Nº de Restaurantes	Localidade
Em operação			
Fasano Fifth Avenue	Nova York/EUA	2	Nova York/EUA
Fasano São Paulo	São Paulo/SP	13	São Paulo/SP
Fasano Itaim	São Paulo/SP		
Fasano Rio de Janeiro	Rio de Janeiro/RJ	3	Rio de Janeiro/RJ
Fasano Boa Vista	Porto Feliz/SP		
Fasano Punta del Leste	Punta del Leste/Uruguai	3	Porto Feliz/SP
Fasano Angra dos Reis	Angra dos Reis/RJ		
Fasano Belo Horizonte	Belo Horizonte/MG	4	Punta del Leste/Uruguai
Fasano Salvador	Salvador/BA	4	Angra dos Reis/RJ
Fasano Trancoso	Trancoso/Bahia		
Em desenvolvimento			
Fasano Miami	Miami/EUA	2	Belo Horizonte/MG
Fasano Londres	Londres/Inglaterra	2	Salvador/BA
Surf Lodge	Porto Feliz/SP		
Grand Lodge	Porto Feliz/SP	3	Trancoso/Bahia

Além das operações mencionadas acima, o segmento conta com a atividade do **Emporio Fasano**, inaugurado em julho de 2022.

PERFORMANCE OPERACIONAL

Os indicadores do segmento de **Hospitalidade** são demonstrados a seguir.

Hotéis - Consolidado	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Diária Média (R\$)	3.719	3.527	5,5%	3.424	3.304	3,6%
RevPar (R\$)	2.073	1.802	15,0%	1.768	1.658	6,6%
Taxa de Ocupação (%)	55,7%	51,1%	4,6 p.p.	51,6%	50,2%	1,5 p.p.

Na tabela abaixo, estão os indicadores operacionais de **Gastronomia**, referentes ao 4T23 e 2023.

Restaurantes - Consolidado	4T23	4T22	Var.	2023	2022	Var.
Couvert Médio (R\$)	314,9	292,1	7,8%	283,9	255,9	10,9%
Número de Couverts (unidades)	362.954	334.595	8,5%	1.357.797	1.299.337	4,5%

Um ponto relevante que cabe ressaltar é que os indicadores operacionais de **Hospitalidade** e **Gastronomia** consideram a operação consolidada, ou seja, todo resultado gerado nos ativos próprios e administrados. Ocorre que nos ativos administrados, a Companhia absorve em seu resultado apenas os fees recebidos pela administração e performance, e com isso, o crescimento observado na receita desse segmento, pode não dialogar com a evolução apresentada em seus indicadores operacionais.

PREMIAÇÕES 2023



HOTEL FASANO RIO DE JANEIRO

Em julho, o **Hotel Fasano Rio de Janeiro** ganhou o 1º lugar no prêmio **Melhor Hotel de Cidade**, da América Central e da América do Sul, segundo o **Travel + Leisure World's Best Awards**, edição 2023. O Hotel também é parte da lista dos 100 hotéis favoritos do mundo, segundo a **Readers' 100 Favorite Hotels in the World for 2023**, sendo o único hotel brasileiro na lista.



RESTAURANTE FASANO SP

Em setembro o renomado guia **Gambero Rosso**, referência mundial em avaliar os vinhos e a gastronomia italiana desde 1986, anunciou a edição 2024 do **Top Italian Restaurants**. 11 restaurantes foram aprovados na cidade de São Paulo, entre eles, o Restaurante Fasano SP.



RESTAURANTE FASANO NY

O **Restaurante Fasano em Nova York** foi adicionado ao renomado **Guia Michelin** e, adicionalmente, foi homenageado com o **Prêmio de Melhor Excelência pelo Wine Spectator**. Esse reconhecimento reflete o compromisso com a qualidade, oferecendo experiências culinárias excepcionais e serviços impecáveis.

JHSF

AEROPORTO
EXECUTIVO

2023



Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto			Aeroporto		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	41,0	35,4	15,9%	132,4	114,1	16,0%
Impostos sobre a Receita	(1,7)	(2,4)	-31,1%	(6,9)	(7,7)	-11,1%
Receita Líquida	39,3	33,0	19,3%	125,5	106,4	18,0%
CPSV	(27,5)	(24,9)	10,4%	(85,4)	(80,2)	6,5%
Resultado Bruto	11,8	8,1	46,9%	40,1	26,2	52,9%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>30,1%</i>	<i>24,4%</i>	<i>5,7 p.p.</i>	<i>32,0%</i>	<i>24,6%</i>	<i>7,3 p.p.</i>
Despesas Operacionais	(2,2)	(5,3)	-58,7%	(6,6)	(19,1)	-65,5%
Despesas com Vendas	(1,3)	(0,4)	265,3%	(2,5)	(1,0)	139,0%
Despesas Administrativas	(4,6)	(3,1)	47,8%	(15,9)	(12,4)	28,2%
Outros Resultados Operacionais	3,7	(1,9)	-295,5%	11,7	(5,7)	-305,7%
Apreciação das PPIs	53,5	-	-	53,6	-	-
Resultado Operacional	63,2	2,7	2229,1%	87,1	7,1	1125,4%
Depreciação e Amortização	4,6	4,3	7,3%	15,7	14,8	6,1%
EBITDA	67,8	7,0	867,6%	102,8	21,9	369,4%
PPI	(53,5)	-	-	(53,6)	-	-
Eventos não recorrentes	-	0,6	-	5,6	2,1	170,8%
Eventos não caixa	1,8	0,5	292,8%	3,6	2,6	38,6%
EBITDA Ajustado	16,1	8,1	99,5%	58,4	26,6	119,8%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>40,9%</i>	<i>24,4%</i>	<i>16,4 p.p.</i>	<i>46,5%</i>	<i>25,0%</i>	<i>21,6 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	(1,9)	(3,1)	-37,7%	(23,2)	(22,1)	4,8%
Imposto de Renda e CSLL	(18,1)	(0,9)	1938,6%	(18,4)	(0,6)	2962,7%
Resultado Líquido	43,1	(1,2)	-3579,5%	45,6	(15,6)	-393,0%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>109,6%</i>	<i>-3,8%</i>	<i>113,4 p.p.</i>	<i>36,3%</i>	<i>-14,6%</i>	<i>51,0 p.p.</i>

A **Receita** do **Aeroporto** cresceu devido à evolução das atividades aeroportuárias e à adição de capacidade, com a inauguração de 4 novos hangares no 3T23.

O aumento nos **Custos** é fruto do crescimento da operação. No entanto, vale frisar que o crescimento apresentado é menor que o observado na Receita, resultando em ganhos de margem de bruta.

A queda das **Despesas Consolidadas** ocorreu em detrimento do saldo positivo em **Outros Resultados Operacionais**, onde é registrado os resultados econômicos gerados no GAT GRU, relativo a participação da JHSF. Na mesma linha são contabilizadas despesas como Depreciação e Amortização, provisões (ambos sem feito caixa), entre outras.

A **Apreciação das Propriedades para Investimentos** contabilizada no 4T23 é resultado da adição dos novos hangares na linha de Propriedades para Investimentos no balanço patrimonial do segmento.

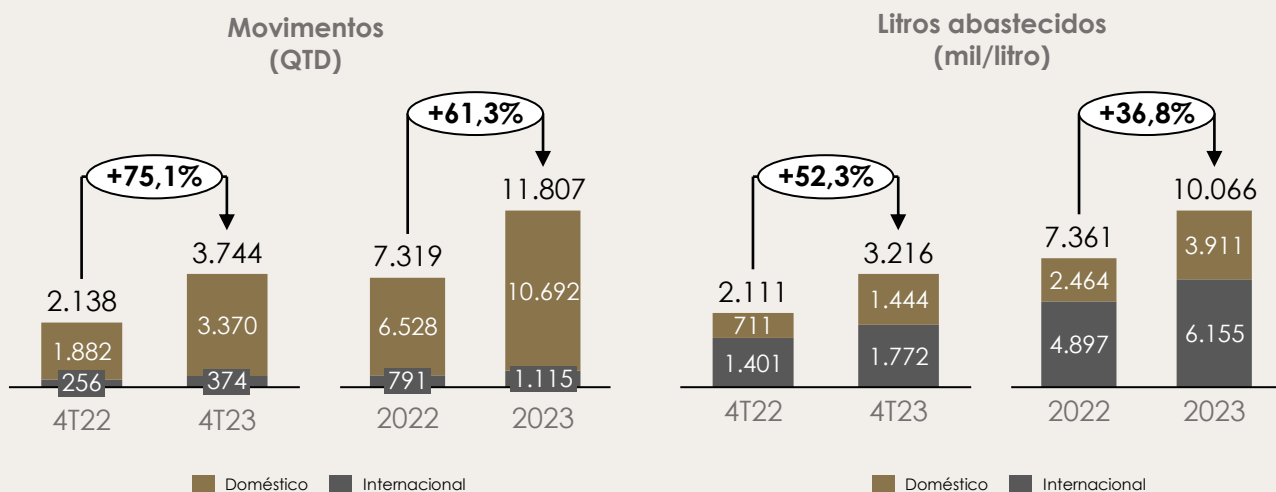
O **Resultado Financeiro** do 4T23 reduziu, principalmente, por conta do menor saldo do endividamento bruto do segmento ao final do trimestre, o que causou a redução da **Despesa Financeira**. No consolidado do ano, houve leve crescimento em detrimento da maior despesa com juros de empréstimos, entre outros.

Em **Imposto de Renda e CSLL** a grande variação apresentada é oriunda de impostos diferidos, sem efeito caixa, da apreciação das propriedades para investimentos.

ESTRATÉGIA: Crescer de forma cadenciada a capacidade de hangarem e atendimento do Aeroporto. Atualmente o NOI da operação para 2024 é de cerca de **R\$ 68 milhões**.

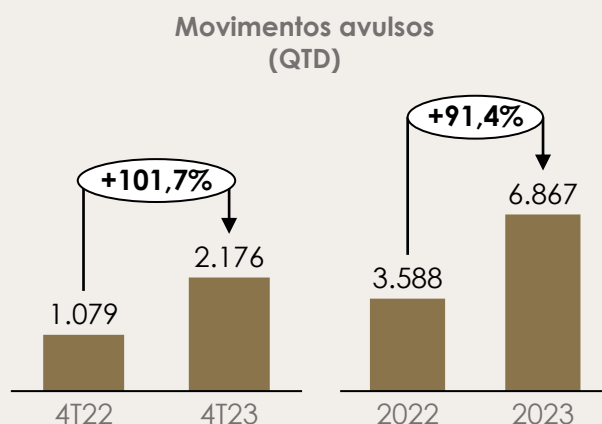
Atualmente, o Aeroporto conta com **12** hangares distribuídos em **36.345 m²**, somados a **56.517 m²** de pátios, divididos em espaços para hangaragem de clientes finais e MROs (“Maintenance, Repair and Operation”). O Aeroporto tem se tornado um relevante hub para manutenção dos principais fabricantes do mercado, possuindo hangares dedicados para aeronaves da **Bombardier, Dassault e Pilatus**.

As atividades aeroportuárias permanecem em constante evolução. Na comparação com o 4T22, o número de movimentos cresceu **75,1%** e o número de litros abastecidos aumentou em **52,3%**. Em relação a 2022, os crescimentos foram de **61,3%** e **36,8%**, respectivamente.



Em 2023, a movimentação de avulsos (clientes sem contratos fixos de hangaragem) cresceu **101,7%** no 4T23 vs o 4T22, e **91,4%** em 2023 vs 2022, indicando a preferência de clientes e pilotos da aviação executiva pelo uso do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional.

Ao final de 2023, o Aeroporto atingiu 64% do *share* dos movimentos internacionais do estado de São Paulo.



Em novembro, o Aeroporto passou a operar voos internacionais 24 horas por dia, assim como já eram as operações nacionais. A conclusão dessa importante etapa de internacionalização o posiciona como o mais elevado em padrão de qualidade de serviços do país.

A **Taxiway** (pista para manobra) foi inaugurada, proporcionando mais agilidade e segurança no tráfego em solo.

JHSF

LOCAÇÃO RESIDENCIAL E CLUBES

2023



RESULTADO RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO E CLUBES

JHSF

Resultado (R\$ milhões)	Locação Residencial e Clubes			Locação Residencial e Clubes		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	26,8	20,2	32,7%	64,9	66,2	-1,9%
Impostos sobre a Receita	(0,8)	(0,5)	57,6%	(1,8)	(1,8)	5,0%
Receita Líquida	25,9	19,6	32,0%	63,0	64,4	-2,1%
CPSV	(2,3)	(0,6)	275,2%	(6,2)	(0,8)	711,4%
Resultado Bruto	23,7	19,0	24,3%	56,8	63,6	-10,7%
Margem (% da Receita Líquida)	91,3%	96,9%	-5,6 p.p.	90,1%	98,8%	-8,7 p.p.
Despesas Operacionais	(2,9)	(0,9)	233,7%	(5,3)	(2,9)	82,3%
Despesas com Vendas	(0,5)	(0,0)	2094,4%	(1,8)	(0,1)	3192,2%
Despesas Administrativas	(2,8)	(0,1)	1798,1%	(3,7)	(0,7)	429,3%
Outros Resultados Operacionais	0,3	(0,7)	-144,6%	0,2	(2,1)	-110,7%
Apreciação das PPIs	13,4	-	-	14,9	-	-
Resultado Operacional	34,1	18,1	87,8%	66,4	60,8	9,3%
Depreciação e Amortização	2,2	0,0	1169398,6%	2,2	0,0	292353,6%
EBITDA	36,3	18,1	99,8%	68,6	60,8	12,9%
PPI	(13,4)	-	-	(14,9)	-	-
Eventos não recorrentes	-	-	-	-	(0,0)	-
Eventos não caixa	-	0,7	-	0,1	1,4	-93,8%
EBITDA Ajustado	22,9	18,9	21,5%	53,8	62,2	-13,4%
Margem (% da Receita Líquida)	88,4%	96,1%	-7,7 p.p.	85,4%	96,5%	-11,1 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(3,4)	0,3	1060,4%	(2,1)	1,1	-288,1%
Imposto de Renda e CSLL	(2,0)	3,1	-166,2%	(4,6)	(9,7)	-52,3%
Resultado Líquido	28,7	21,5	33,3%	59,7	52,2	14,3%
Margem (% da Receita Líquida)	110,6%	109,6%	1,0 p.p.	94,6%	81,0%	13,6 p.p.

O aumento da **Receita** no trimestre ocorreu devido: (i) ao início da operação do **Boa Vista Village Surf Club (BVV Club)**; (ii) aos reajustes contratuais dos aluguéis das residências para locação; e (iii) ao aumento das vendas dos *memberships* dos clubes que passaram a ser alocadas na Demonstração de Resultado desse segmento. No ano, a diminuição é justificada pelo maior nível de vendas de *memberships* em 2022.

O crescimento dos **Custos** e das **Despesas** é oriundo do início das atividades do **BVV Club** inaugurado em junho de 2023. No 4T23, em Despesas Administrativas, cerca de R\$ 2 milhões é resultado da depreciação da piscina do **BVV Club**, sem efeito caixa.

A **Apreciação das Propriedades para Investimentos** no 4T23, refere-se a adição de uma nova residência que será destinada à locação em breve.

A variação do **Resultado Financeiro** é explicada pelo aumento da Despesa Financeira com juros sobre empréstimos de uma captação realizada no 4T23.

Em **Imposto de Renda e CSLL**, o crescimento no trimestre é explicado pela reversão pontual de impostos no 4T22. No ano, a redução é explicada pela queda do Resultado Operacional.

ESTRATÉGIA

Através da locação de **casas, apartamentos**, comercialização e operação de **clubes** desenvolvidos pela **JHSF**, geração de renda recorrente para a JHSF será ampliada. Esses imóveis, preponderantemente, estão integrados a projetos que a Companhia desenvolveu e que acreditamos que o **yield on cost** (retorno sobre o capital empregado) é atrativo para a alocação de capital.

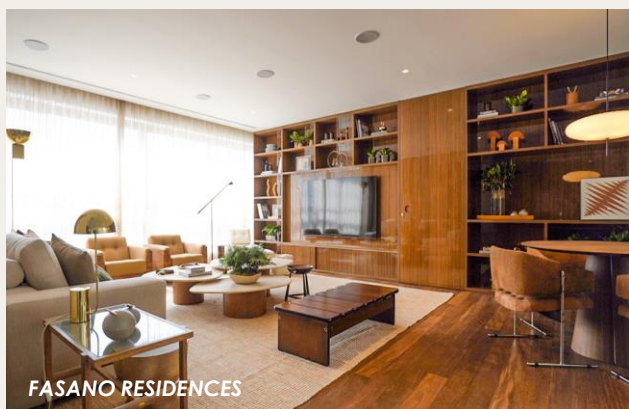
O segmento de **Locação Residencial** tem em seu portfólio projetos já ocupados e em comercialização que juntos somam cerca de **R\$ 50 milhões** de NOI estabilizado.

PORTFÓLIO LOCAÇÃO RESIDENCIAL E CLUBES

Portfólio	Localização	Área Privativa (m ²)
Em operação	-	26.311
Casas Fazenda Boa Vista	Porto Feliz/SP	10.021
Boa Vista Village Surf Club	Porto Feliz/SP	-
Complexo Cidade Jardim - Fasano Residences e outros	São Paulo/SP	9.731
Boa Vista Village	Porto Feliz/SP	6.560
Em desenvolvimento	-	51.286
Boa Vista Village	Porto Feliz/SP	7.768
Bosque Cidade Jardim	São Paulo/SP	23.307
Complexo Cidade Jardim	São Paulo/SP	20.211
São Paulo Surf Club	São Paulo/SP	-
Fasano Club	São Paulo/SP	-

FOTOS

Fasano Residences e Golf Residences



CLUBES:

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

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

Cerca de **1.000 memberships** serão comercializados em cada um clubes, sendo que mais de 40% foram vendidos até o 4T23.



Fotos Boa Vista Village Surf Club

JHSF

VAREJO

2023



Resultado (R\$ milhões)	Varejo			Varejo		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	43,2	40,8	6,0%	163,2	153,4	6,4%
Impostos sobre a Receita	(11,7)	(11,0)	6,3%	(37,5)	(42,3)	-11,3%
Receita Líquida	31,5	29,8	5,8%	125,7	111,1	13,1%
CPSV	(17,5)	(15,6)	12,0%	(69,8)	(54,7)	27,6%
Resultado Bruto	14,0	14,2	-0,9%	55,9	56,4	-0,9%
Margem (% da Receita Líquida)	44,5%	47,5%	-3,0 p.p.	44,4%	50,7%	-6,3 p.p.
Despesas Operacionais	(20,7)	(22,1)	-6,3%	(64,9)	(74,8)	-13,2%
Despesas com Vendas	(1,9)	(2,5)	-22,7%	(5,5)	(7,8)	-29,7%
Despesas Administrativas	(17,3)	(18,8)	-8,0%	(55,3)	(64,0)	-13,6%
Outros Resultados Operacionais	(1,5)	(0,9)	77,6%	(4,1)	(2,9)	40,3%
Resultado Operacional	(6,7)	(8,0)	-16,0%	(9,0)	(18,4)	-50,8%
Depreciação e Amortização	2,6	2,4	7,3%	(1,7)	9,5	-118,4%
EBITDA	(4,1)	(5,5)	-26,2%	(10,8)	(8,9)	21,4%
Eventos não recorrentes	0,5	-	-	0,1	(0,0)	-940,6%
Eventos não caixa	-	-	-	-	(0,1)	-
EBITDA Ajustado	(3,5)	(5,5)	-36,0%	(10,7)	(9,0)	18,6%
Margem (% da Receita Líquida)	-11,2%	-18,6%	7,3 p.p.	-8,5%	-8,1%	-0,4 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(2,0)	(1,7)	17,7%	(5,6)	(3,0)	87,5%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,9)	-	-	(0,9)	-
Resultado Líquido	(8,7)	(10,5)	-17,5%	(14,7)	(22,2)	-34,1%
Margem (% da Receita Líquida)	-27,5%	-35,3%	7,8 p.p.	-11,7%	-20,0%	8,3 p.p.

A **Receita** do **Varejo** evoluiu, mesmo diante do encerramento de algumas operações ao longo de 2023.

O crescimento do **Custo** ocorreu em função do aumento dos gastos com “mercadoria vendida”.

Houve redução das **Despesas Consolidadas**, motivadas pela queda das **Despesas Administrativas** e **Despesas com Vendas**.

A variação do **Resultado Financeiro** está relacionada, principalmente, com o crescimento da despesa financeira com taxas de antecipação de recebíveis de cartões de crédito.

ESTRATÉGIA: O resultado do **Varejo** é oriundo da operação de marcas de luxo internacionais que a Companhia opera com exclusividade no Brasil e tem como objetivo estratégico a intensificação do mix dos **Shoppings** a fim de atender de maneira exclusiva o cliente de alta renda.

No **Plano de Negócios** da Companhia não há previsão de investimentos adicionais.

Ao final , havia em operação **12** marcas e **2** multimarcas, distribuídas em **20** lojas. Atualmente, as lojas estão presentes no **Shoppings Cidade Jardim, Shops Jardins, BV Market e Catarina Fashion Outlet**, referências em alta renda no Brasil. **Balmain, Chloé, Celine e Gianvito Rossi**, são exemplos das renomadas marcas que compõem a operação desse segmento.

DESEMPENHO OPERACIONAL

As vendas trimestrais e anuais são demonstradas abaixo. Note que houve crescimento mesmo com o encerramento de algumas operações ao longo de 2023.

Vendas Varejo R\$ milhões	4T23	4T22	Var	2023	2022	Var
	43,2	40,7	6,1%	163,2	153,4	6,4%

JHSF

DIGITAL+ID

2023



Resultado (R\$ milhões)	Digital+ID			Digital+ID		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	1,1	0,2	612,6%	9,4	4,7	98,6%
Impostos sobre a Receita	(0,1)	(0,1)	-58,9%	(1,0)	(0,5)	93,1%
Receita Líquida	1,1	0,0	3908,7%	8,4	4,2	99,3%
CPSV	(0,7)	(0,2)	344,9%	(1,8)	(0,5)	262,3%
Resultado Bruto	0,4	(0,1)	-399,6%	6,6	3,7	76,9%
Margem (% da Receita Líquida)	35,8%	-478,7%	514,5 p.p.	78,0%	87,9%	-9,9 p.p.
Despesas Operacionais	(3,1)	(9,3)	-66,8%	(11,2)	(13,0)	-13,9%
Despesas com Vendas	0,5	(3,9)	-113,4%	(3,5)	(11,9)	-70,5%
Despesas Administrativas	(2,9)	(5,3)	-46,1%	(13,2)	(17,9)	-26,3%
Outros Resultados Operacionais	(0,7)	(0,0)	1701,4%	5,6	16,9	-67,0%
Resultado Operacional	(2,7)	(9,5)	-71,4%	(4,6)	(9,3)	-50,3%
Depreciação e Amortização	0,9	0,7	35,8%	3,3	2,2	50,6%
EBITDA	(1,8)	(8,8)	-79,6%	(1,3)	(7,1)	-81,3%
Eventos não recorrentes	-	0,8	-	-	0,7	-100,0%
Eventos não caixa	-	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	(1,8)	(8,0)	-77,6%	(1,3)	(6,4)	-79,4%
Margem (% da Receita Líquida)	-164,4%	-29448,4%	29284,0 p.p.	-15,7%	-152,4%	136,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	0,1	(0,0)	-27615,3%	0,7	0,4	99,1%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,0)	-	-	(0,4)	-
Resultado Líquido	(2,6)	(9,5)	-72,5%	(3,9)	(9,3)	-58,5%
Margem (% da Receita Líquida)	-238,6%	-34832,8%	34594,2 p.p.	-45,9%	-220,5%	174,6 p.p.

A variação da **Receita** no trimestre ocorreu em detrimento do maior saldo das comissões na comparação com o 4T22. No ano, o aumento da **Receita** está associado ao recebimento no 1T23 do aporte para desenvolvimento do cartão de crédito.

Em **Custo** são registrados gastos operacionais como análise de crédito dos clientes, entre outras.

As **Despesas Administrativas** apresentaram redução motivadas pelo estorno de gastos com tecnologia, o que reduziu as **Despesas Consolidadas** do trimestre e do ano.

Em **Resultado Financeiro** e **Imposto e CSLL** não houve variações nominais relevantes.

ESTRATÉGIA

Nesse segmento o objetivo é consolidar as operações “**Digital**” da JHSF dentro do programa **JHSF ID Membership**, o programa de fidelidade e recompensas da Companhia. Em 2023, o destaque foi o lançamento do novo **CJ Fashion**, o serviço de *private shoppers* do Shopping Cidade Jardim. A nova plataforma digital reúne os melhores conteúdos de moda e *lifestyle*, com uma curadoria focada em tendências, seleção exclusiva e atendimento personalizado.

O programa **JHSF ID Membership** está integrado a um sistema digital inovador, que permite acumular e resgatar **JCoins**, a moeda virtual exclusiva do programa, em uma extensa rede de mais de 200 parceiros, dentro e fora do ecossistema da JHSF.

Com o objetivo de fornecer ainda mais exclusividade aos clientes especiais, os membros do **JHSF ID** poderão ter acesso a um **cartão de crédito** da JHSF, com benefícios únicos, como o *Private Assistant*, equipe de especialistas com atendimento 24x7. O cartão está em fase final de desenvolvimento e já vem sendo utilizado por 50 clientes selecionados.



JHSF CAPITAL
2023



Resultado (R\$ milhões)	JHSF Capital			JHSF Capital		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	9,7	-	-	23,0	-	-
Impostos sobre a Receita	(0,9)	-	-	(2,4)	-	-
Receita Líquida	8,8	-	-	20,6	-	-
CPSV	-	-	-	-	-	-
Resultado Bruto	8,8	-	-	20,6	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(3,2)	(1,5)	110,5%	(11,2)	(1,9)	497,5%
Despesas com Vendas	(0,0)	(0,3)	-87,0%	(0,3)	(0,3)	-4,9%
Despesas Administrativas	(3,2)	(1,3)	152,6%	(11,0)	(1,6)	582,0%
Outros Resultados Operacionais	-	-	-	-	0,0	-
Resultado Operacional	5,6	(1,5)	-460,8%	9,3	(1,9)	-596,6%
Depreciação e Amortização	0,0	-	-	0,0	-	-
EBITDA	5,6	(1,5)	-461,0%	9,4	(1,9)	-596,8%
Eventos não recorrentes	-	-	-	-	-	-
Eventos não caixa	-	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	5,6	(1,5)	-461,0%	9,4	(1,9)	-596,8%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	63,2%		63,2 p.p.	45,4%		45,4 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(0,0)	0,0	-	(0,1)	0,0	-
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	5,5	(1,5)	-458,8%	9,3	(1,9)	-592,6%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	62,8%	-	-	45,0%	-	-

A **Receita** registrada no 4T23 refere-se aos fees de estruturação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) do **Shopping Ponta Negra** e do **Shopping Bela Vista**, além dos fees de gestão dos demais veículos sob gestão da JHSF Capital. No ano, a **Receita** é composta, principalmente, pelos fees de estruturação dos veículos organizados para a venda de 33% do Shopping Cidade Jardim e os fees de gestão dessa operação.

As **Despesas** desse segmento são compostas, principalmente, por gastos com “Pessoal”, consolidados em Despesas Administrativas.

A **JHSF Capital** tem como objetivo entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para os nossos clientes especiais. 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, atua como parceira no processo de expansão dos negócios da **JHSF**, com captações estratégicas, com a finalidade de rentabilizar o ativo da Companhia.

Em 2023, a **JHSF Capital** inaugurou suas atividades de *advisory* e *asset management*.

No 2T23, anunciou umas das maiores transações dos últimos anos do setor, referente a venda de **33%** do Shopping Cidade Jardim, participação detida pela **Gazit Brasil**. A **JHSF Capital** foi responsável pela estruturação dos veículos de investimentos, inaugurando os primeiros fundos imobiliários sob sua gestão, com valor patrimonial aproximado de **R\$ 800 milhões**.

No 3T23, foi anunciada a parceria com a gestora de investimentos **eB Capital** para a criação de um **Fundo de Investimento Imobiliário de Desenvolvimento** de projetos residenciais, no qual o segmento de Incorporação da **JHSF** será contratado para o desenvolvimento dos projetos. O objetivo é captar até **R\$ 500 milhões**, em um primeiro momento. Esses recursos serão destinados à construção e *retrofit* de residências de alta renda nos principais bairros da capital e no interior do estado de São Paulo.

No 4T23, foi também estruturado **Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** para o **Shopping Ponta Negra** e o **Shopping Bela Vista**, referente a participação da **JHSF** nesses ativos. Eventualmente, poderá ser feito a distribuição de suas cotas ao mercado. No momento, a Companhia é única cotista dos FIIs.

Na presente data, a JHSF Capital possui mais **de R\$ 1 bilhão em AUM** e, além dos projetos realizados em 2023, conta um vasto pipeline que será desenvolvido nos próximos períodos, inclusive a estruturação de fundos para investimentos no exterior.



JHSF

INCORPORAÇÃO

2023



Resultado (R\$ milhões)	Incorporação			Incorporação		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	226,2	214,3	5,5%	704,3	1.162,6	-39,4%
Impostos sobre a Receita	(8,5)	(7,8)	9,3%	(26,9)	(44,1)	-38,9%
Receita Líquida	217,7	206,5	5,4%	677,4	1.118,6	-39,4%
CPSV	(19,6)	(82,1)	-76,1%	(195,5)	(341,4)	-42,7%
Resultado Bruto	198,1	124,4	59,2%	481,9	777,2	-38,0%
Margem (% da Receita Líquida)	91,0%	60,3%	30,7 p.p.	71,1%	69,5%	1,7 p.p.
Despesas Operacionais	(53,4)	(35,1)	52,2%	(120,2)	(98,9)	21,6%
Despesas com Vendas	(12,1)	(13,0)	-7,0%	(40,1)	(41,5)	-3,3%
Despesas Administrativas	(18,3)	(7,8)	135,7%	(47,2)	(35,8)	32,0%
Outros Resultados Operacionais	(23,0)	(14,3)	60,5%	(32,9)	(21,6)	52,1%
Resultado Operacional	144,6	89,3	61,9%	361,7	678,3	-46,7%
Depreciação e Amortização	1,1	3,2	-67,3%	1,7	4,0	-58,4%
EBITDA	145,7	92,6	57,4%	363,4	682,3	-46,7%
Eventos não recorrentes	0,0	0,3	-99,2%	1,4	6,2	-77,4%
Eventos não caixa	-	1,3	-	11,3	11,0	2,9%
EBITDA Ajustado	145,7	94,2	54,7%	376,1	699,5	-46,2%
Margem (% da Receita Líquida)	66,9%	45,6%	21,3 p.p.	55,5%	62,5%	-7,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	3,6	(23,3)	-115,3%	4,2	5,4	-22,9%
Imposto de Renda e CSLL	(12,8)	2,7	-578,4%	(29,0)	(21,1)	37,5%
Resultado Líquido	135,4	68,7	97,2%	336,9	662,6	-49,2%
Margem (% da Receita Líquida)	62,2%	33,2%	29,0 p.p.	49,7%	59,2%	-9,5 p.p.

O crescimento da **Receita** no trimestre ocorreu devido ao avanço no processo de aprovativos do projeto **Santa Helena**, que possibilitou o registro do resultado das suas vendas. No ano, o arrefecimento da **Receita** é explicado pelo **(i)** menor nível de vendas; e **(ii)** diferença no mix de produtos vendidos, com maior concentração de produtos imobiliários construídos do que lotes na comparação com 2022.

Ao final de 2023, o saldo da Receita a apropriar era de **R\$ 659,8 milhões** e será reconhecido nos próximos trimestres de acordo com a evolução das obras dos projetos.

A redução do **Custo** no trimestre, ocorreu em função da **revisão pontual** de provisões dos custos de alguns projetos. No ano, a queda é resultado do menor desembolso com obras.

Vale ressaltar que o **Resultado Bruto** e a **Margem Bruta** do 4T23 são pontuais, pois foram positivamente impactados pelos efeitos não recorrentes da **Receita** e do **Custo**.

As **Despesas Consolidadas** cresceram diante do aumento das **Despesas Administrativas**, impulsionadas por gastos com “Pessoal”, além do aumento da linha de “**Outros Resultados Operacionais**” devido a provisões (sem efeito caixa) e baixas pontuais registradas no 4T23.

O **Resultado Financeiro** no trimestre apresentou melhora em relação ao 4T22, pela evolução da Receita Financeira e queda da Despesas Financeira. A melhora da Receita Financeira é oriunda do aumento de juros ativos da carteira de recebíveis. A queda da Despesas Financeira é resultado do menor gasto com juros de empréstimos, dado o arrefecimento dos indexadores do endividamento (CDI e IPCA). No ano, a diminuição do Resultado Financeiro foi motivada pela redução da Receita Financeira com juros ativos e atualização monetária, além de outras receitas financeiras.

No 4T23, o crescimento da linha de **Imposto de Renda e CSLL** está relacionado ao aumento do Resultado Operacional, em adição do estorno de impostos diferidos no 4T22. Em contrapartida, no ano, a queda dessa linha é resultado da diminuição do Resultado Operacional, diante do cenário do menor nível de vendas, somada a maior concentração de vendas de produtos imobiliários construídos.

ESTRATÉGIA

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

Em linha com sua estratégia de manutenção de rentabilidade e qualidade de seus projetos, a Companhia optou por adotar postura mais conservadora em relação a venda de seus projetos e novos lançamentos, respeitando a ciclicidade do segmento. Contudo, segue estudando o cenário macroeconômico, assim como o mercado de alta, 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\$ 35 bilhões**, sem existência de permutas.

DESEMPENHO

Ao longo de 2023, demos continuidade a venda dos produtos, lotes e imóveis construídos, localizados em regiões estratégicas em que a Companhia mantém em seu *landbank*.

Em 2023, seguimos também com as obras dos projetos. Destaque para o **Boa Vista Village** (BVV), que, já no início do ano, contou com entregas de unidades no **Surf Lodge** (primeira fase lançada do projeto). Mais recentemente, o **Golf Residences**, segunda fase lançada no BVV, recebeu o *Habite-se* assim como o **Fasano Residences**, localizado no Complexo Cidade Jardim. Os dois projetos já iniciaram a entrega gradual de unidades.

As vendas contratadas no trimestre foram de **R\$ 236,6 milhões** e, no ano, **R\$ 1.061,7 milhões**. A abertura entre os projetos é demonstrada na tabela a seguir.

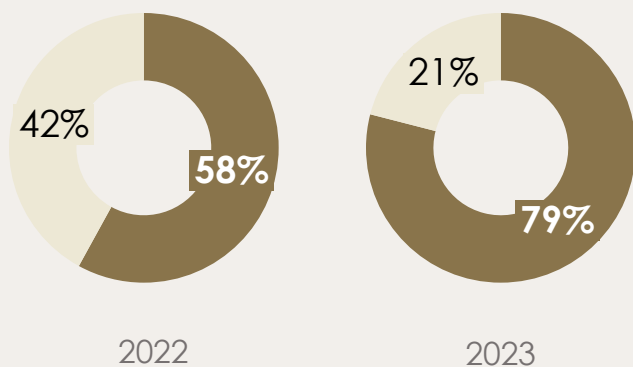
Vendas Contratadas (R\$ milhões)	4T23	4T22	Var.	2023	2022	2023 vs 2022	3T23	4T23 vs 3T23
Reserva Cidade Jardim e outros	121,8	286,7	-57,5%	427,9	578,6	-26,0%	137,9	-11,7%
Boa Vista Village	52,0	17,4	199,3%	375,3	343,3	9,3%	56,8	-8,5%
Boa Vista Estates	32,0	106,1	-69,9%	142,8	462,2	-69,1%	43,0	-25,6%
Fasano Cidade Jardim	30,9	8,9	246,1%	78,9	80,0	-1,4%	24,8	24,4%
Fazenda Boa Vista	-	-	-	36,8	68,2	-46,1%	-	-
Total	236,6	419,1	-43,6%	1.061,7	1.532,4	-30,7%	262,5	-9,9%

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

Em 2023, o mix de produtos vendidos divergiu do registrado em 2022, com concentração maior de produtos imobiliários em diferentes estágios de evolução das obras, impactando significativamente o reconhecimento contábil da receita. No mix de produtos vendidos de 2022, houve predominância de lotes no qual 100% da receita foi reconhecida no momento da venda, com destaque para o projeto **Boa Vista Estates**.

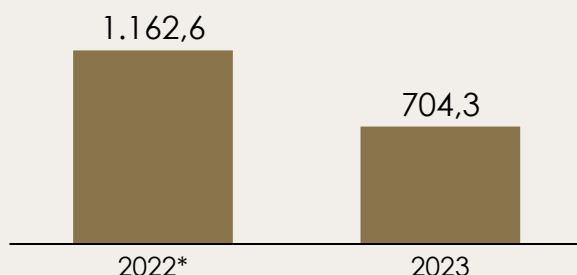
É válido ressaltar que o reconhecimento da receita das vendas dos produtos imobiliários é feito de acordo com o PoC, metodologia que reconhece contabilmente receitas e gastos de acordo com o custo incorrido dos projetos, aplicado em projetos imobiliários construídos, como apartamentos e casas.

Vendas contratadas
R\$ mm



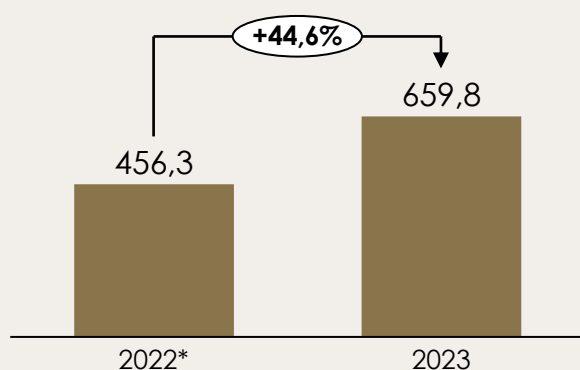
■ Produto Imobiliário ■ Lotes

Receita Bruta
R\$ mm

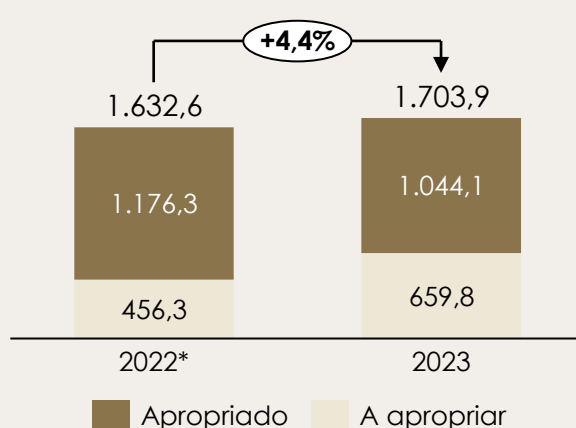


Abaixo são demonstrados a **Receita a apropriar (off-balance)** e o **Contas a Receber a apropriar (off-balance)**.

Receita a apropriar
R\$ mm



Contas a Receber
R\$ mm

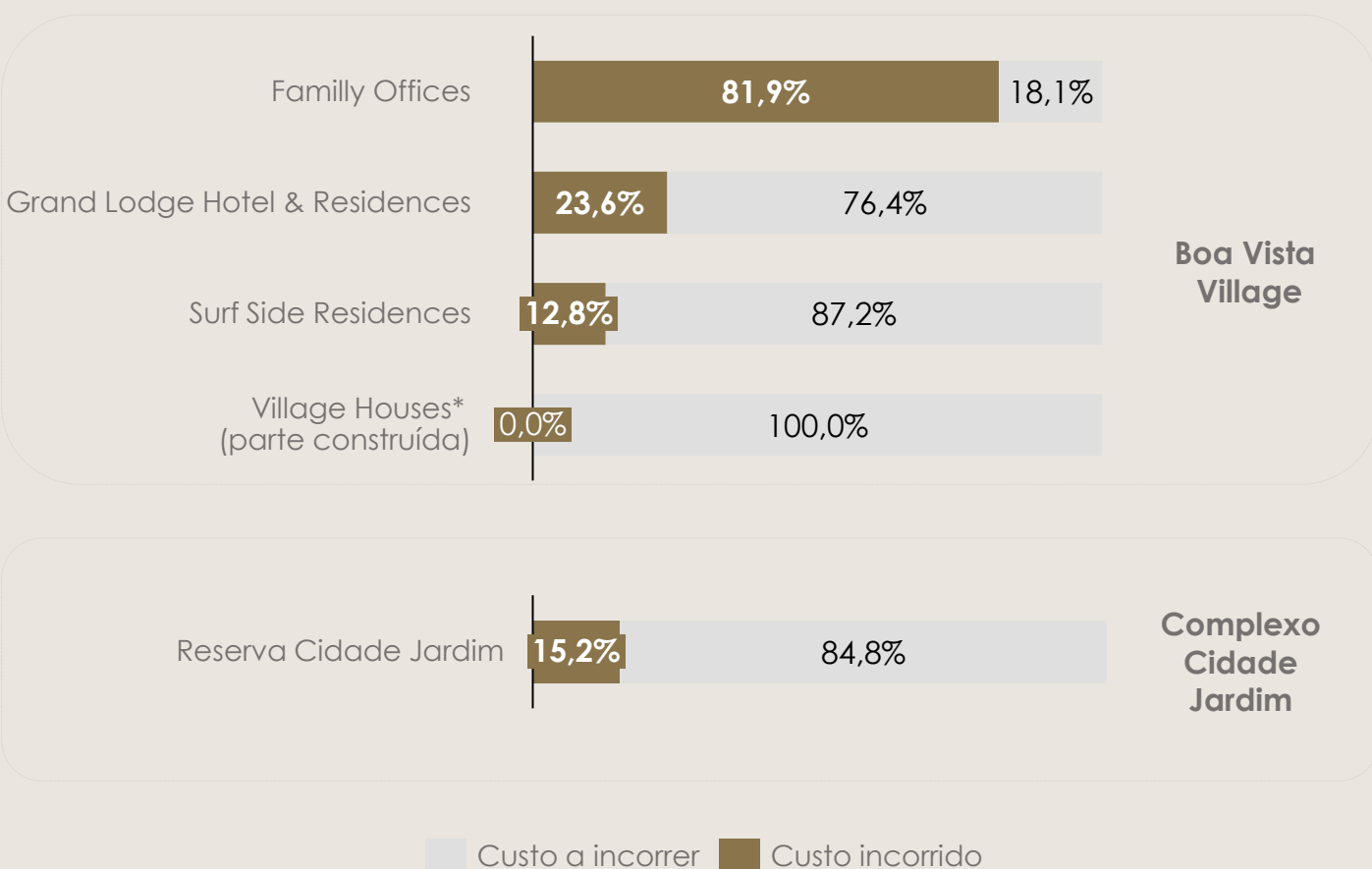


■ Apropriado ■ A apropriar

*2022 reapresentado

O saldo da Receita a apropriar ao final do 4T23 foi de **R\$ 659,8 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 e *memberships* que tem reconhecimento de 100% da receita no ato da venda).



*PoC Médio

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

HOLDING

2023



Resultado (R\$ milhões)	Holding			Holding		
	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Receita Bruta	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre a Receita	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	-	-	-	-	-	-
CPSV	-	-	-	-	-	-
Resultado Bruto	-	-	-	-	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(15,0)	(15,7)	-5,0%	(69,2)	(61,3)	12,9%
Despesas com Vendas	(1,1)	(1,4)	-17,5%	(3,7)	(5,4)	-32,7%
Despesas Administrativas	(11,1)	(12,9)	-14,0%	(39,8)	(51,6)	-22,9%
Outros Resultados Operacionais	(2,7)	(1,4)	88,2%	(25,7)	(4,2)	511,9%
Resultado Operacional	(15,0)	(15,7)	-5,0%	(69,2)	(61,3)	12,9%
Depreciação e Amortização	1,3	1,3	0,8%	5,2	4,9	6,1%
EBITDA	(13,7)	(14,5)	-5,5%	(64,0)	(56,4)	13,5%
Eventos não recorrentes	0,5	2,9	-83,3%	25,6	17,4	47,0%
Eventos não caixa	0,5	1,6	-69,8%	0,5	5,9	-91,8%
EBITDA Ajustado	(12,7)	(10,0)	27,5%	(37,9)	(33,1)	14,6%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro Líquido	(1,6)	(17,5)	-91,1%	(34,0)	(53,9)	-36,8%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,0)	-	-	(0,0)	-
Resultado Líquido	(16,5)	(33,3)	-50,4%	(103,2)	(115,2)	-10,4%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-	-	-	-

Na **Holding**, houve queda das **Despesas** no trimestre devido ao menor saldo de **Despesas Administrativas**. No ano, o aumento está relacionado ao pagamento de bônus, referente ao exercício de 2022, alocado em “**Outros Resultados Operacionais**”. Em 2022, essa despesa foi classificada na linha de **Despesas Administrativas**.

No **Resultado Financeiro** a variação apresentada no trimestre é resultado da melhora da Receita Financeira, devido ao maior resultado de aplicações financeiras, além da queda das Despesas Financeiras com juros e amortizações de empréstimos. No ano, o Resultado Financeiro também foi positivamente impactado pela evolução da Receita Financeira.

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	dez/23	set/23	Var. R\$ milhões	Var.
Dívida Bruta	(3.264,7)	(3.076,7)	(187,9)	6,1%
Dívida conversível ¹	120,6	120,7	(0,1)	-0,1%
Caixa, Equivalentes e TVM	644,3	515,6	128,7	25,0%
Cotas FIs - SPN e SBV	293,3	-	-	-
Contas a Receber Apropriado ²	1.232,7	1.287,9	(55,2)	-4,3%
Dívida Líquida	(973,8)	(1.152,5)	(114,6)	-15,5%

Dívida Líquida/Ebitda LTM

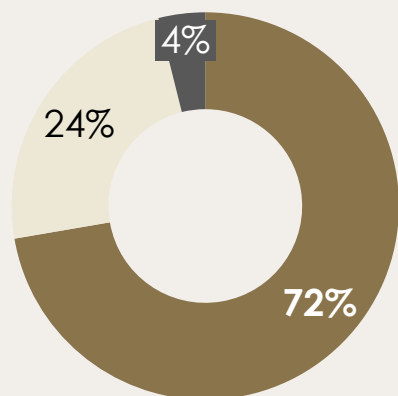
1,44 x

¹Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.

²Não inclui contas a receber a apropriar de **R\$ 659,8 milhões**.

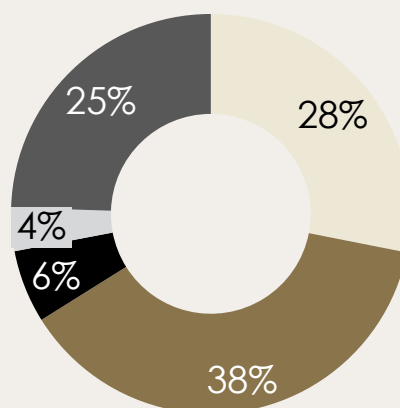
A variação do Caixa apresentada é reflexo das captações realizadas ao final do 4T23.

Indexadores da dívida
(dez/23)



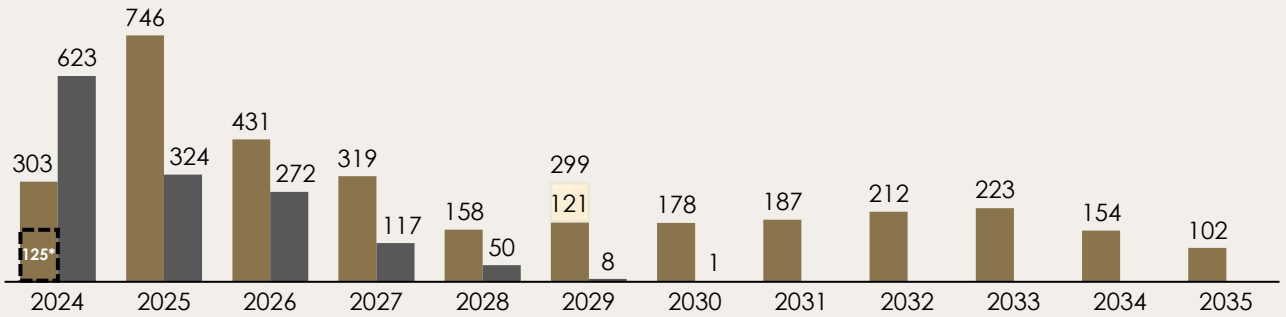
CDI IPCA Outros

Composição da dívida consolidada
Alocação gerencial



Shoppings, V+D Aeroporto Holding
Incorporação H&G

**Cronograma de amortização da dívida consolidada e
Aging da carteira de recebíveis de Incorporação**
(R\$ milhões – dez/23)



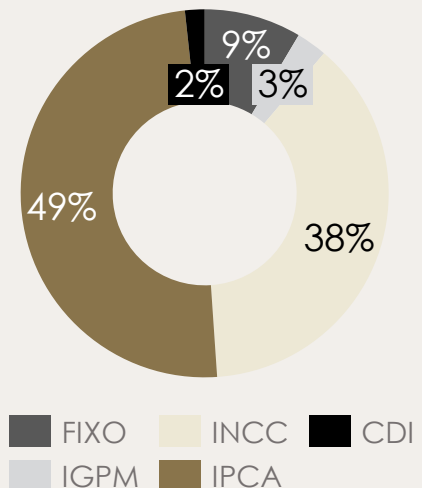
*Vencimentos em 2024. Data base: mar/24

- Dívida Bruta
- Carteira de Recebíveis da Incorporação
- Dívida mandatoriamente conversível em projeto futuro

Vale ressaltar que nos primeiros meses de 2024, foram feitas renegociações de parte dos vencimentos programados do ano, e com isso, apenas **R\$ 125,4 milhões** vencem em 2024. Cerca de **R\$ 100 milhões** é referente a 10ª Emissão de Debêntures, emitida em 2021, com repactuação programada de até 18 anos. A repactuação deve ocorrer ainda no 1S24.

Indexadores da Carteira de Recebíveis de Incorporação

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (apropriado e a apropriar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,20%**, e conta com **prazo médio de 1,58 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 **67%** 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 o portfólio de *disclosure* da Companhia.

No trimestre que encerra o ano de 2024, a JHSF obteve resultados de performance bastante positivos, os quais reforçam os passos firmes de sua jornada de sustentabilidade. Importante ressaltar que, diante das inúmeras abordagens que tem surgido em relação à agenda ASG, a Companhia elegeu alguns índices que entende haver oportunidade de contribuições mútuas, visando a avaliação cada vez mais apurada de empresas com perfil multisetorial.

Com isso, se destacaram no período:

- elevação de **80%** da performance no CSA (**Corporate Sustainability Assessment**), da S&P;
- redução ainda maior do **ESG Risk Rating**, com classificação 'Low Risk' na avaliação da **Sustainalytics**;
- finalista no **25º Prêmio Abrasca de Relatório Anual**, sendo esta sua 1ª participação na referida premiação;
- obtenção do **Selo de Igualdade Racial da Prefeitura de São Paulo**;
- certificação **LEED O&M** (*Leadership in Energy and Environmental Design*) – Categoria Gold do **Catarina Fashion Outlet**, sendo o 1º shopping da América Latina a conquistá-la;
- **LEED certification do Boa Vista Village** (*LEED for Communities*), sendo o 1º empreendimento com piscina de ondas; e
- Obtenção da certificação **ABNT/NBR-ISO 21.401 pelo Hotel Fasano Salvador**, nível Diamante pelo Programa Quali-Salvador, atendendo a todos os requisitos da norma.

Esses resultados refletem as diversas ações, projetos e programas que tem avançado de forma consistente em todos os negócios da JHSF e que seguirão com a mesma robustez no próximo ciclo.

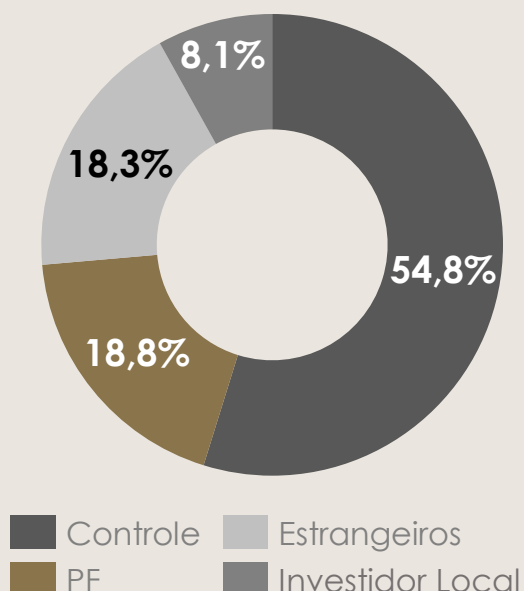
Desde de seu IPO em 2007, as ações da Companhia são negociadas no Novo Mercado da B3, segmento de mais alto nível de Governança Corporativa do mercado acionário brasileiro.

As ações da Companhia (JHSF3) fazem parte da carteira de diversos índices da B3 como IDIV, SMLL, IMOB, IGCX, IGC-NM e ITAG, entre outros.

Atualmente a Companhia possui um programa de recompra de ações de sua própria emissão vigente até 07 de fevereiro de 2025. As ações recompradas são utilizadas, sobretudo, para **exercícios de stock option**, evitando a diluição dos acionistas, uma vez que anula a necessidade de aumentos de capital para essa finalidade.

Ao final de 2023, foi anunciado um novo cronograma de pagamento de dividendos aos acionistas, com pagamentos previstos até dezembro de 2024, composto por 12 parcelas mensais e iguais, totalizando **R\$ 250 milhões**. Em 2023, foram pagos **R\$ 285,0 milhões** em dividendos.

O Capital Social da Companhia é composto atualmente por **679.328.541** ações ordinárias (ON), das quais **54,8%** são de posse do controlador e os demais **45,2%** estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (18,7%), Estrangeiros (18,2%) e Locais (8,3%), tendo como base o último pregão de 2023.



Plano de Negócios

Projetos em desenvolvimento	Capex a incorrer R\$ mm	NOI R\$ mm 2028E
Locação Residencial e Clubes		
Fasano Residences e Golf Residences	-	30
Bosque Cidade Jardim	Captação via JHSF Capital	14
Reserva Cidade Jardim e Outros Boa Vista Village	A cargo da Incorporação	15
Clubes	A cargo da Incorporação	194
Casas Locação (FBV e Outros)	Captação via JHSF Capital	24
Casas Locação (Boa Vista Estates)	Captação via JHSF Capital	41
Outros	-	20
Shoppings		
Shops Faria Lima	Captação via JHSF Capital	33
Boa Vista Village Town Center	-63	24
Usina (fase 1)	-14	4
Hospitalidade e Gastronomia		
Hotéis Boa Vista Village (Surf Lodge e Grand Lodge)	A cargo da Incorporação	30
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 4T23	Shoppings	Hospitalidade & Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Digital + ID	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Das atividades operacionais										
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	124.693	10.831	61.751	30.704	(2.653)	(2.353)	(7.214)	150.567	(27.628)	338.698
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	-	2.527	4.110	-	-	-	86	-	-	6.723
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.847)	(3.847)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	(704)	-	-	-	-	-	-	-	-	(704)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(906)	-	-	-	-	-	-	-	(906)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(31.185)	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.185)
Demais ajustes	-	-	-	-	-	-	-	3.455	-	3.455
	92.804	12.452	65.861	30.704	(2.653)	(2.353)	(7.128)	154.022	(31.475)	312.234
Variação nos ativos e passivos										
Contas a receber	-	-	(28.081)	-	-	-	-	(31.000)	-	(59.081)
Imóveis a comercializar	-	-	-	-	-	-	-	(93.514)	-	(93.514)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	306	(5.538)	(264)	272	794	-	413	(16.363)	-	(20.380)
Demais ativos e passivos	(50.653)	11.020	-	(13.492)	(1.967)	168	13.484	31.884	50.620	41.063
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos	42.457	17.934	37.516	17.484	(3.827)	(2.185)	6.769	45.029	19.145	180.322
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-	-	-	-	(12.801)	-	(12.801)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(26.632)	(470)	(3.948)	-	-	-	-	(33.206)	(41.821)	(106.076)
Juros sobre arrendamentos pagos	-	(2.098)	-	-	-	-	-	-	-	(2.098)
Aquisição de terrenos a desenvolver	-	-	-	-	-	-	-	(13.500)	-	(13.500)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais	15.826	15.366	33.568	17.484	(3.827)	(2.185)	6.769	(14.477)	(22.676)	45.847
Das atividades de investimento										
Resgates e (aplicações)	(295)	(170)	(1.554)	149.953	(4)	(1)	(84)	(152.323)	9.523	5.046
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(5.943)	(11.626)	(25.481)	(21.790)	8.526	1.827	(5.997)	21.503	(27.296)	(66.278)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	(6.239)	(11.796)	(27.035)	128.163	8.523	1.826	(6.080)	(130.820)	(17.773)	(61.232)
Das atividades de financiamento										
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-	-	200.000	-	200.000
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-	(625)	(4.437)	-	-	-	-	-	-	(5.062)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.179)	(14.179)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento	-	(625)	(4.437)	-	-	-	-	200.000	(14.179)	180.759
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	9.587	2.945	2.096	145.647	4.696	(359)	688	54.702	(54.628)	165.375
No início do período										172.298
No fim do período										337.673

Para fins da demonstração do fluxo de caixa por segmento via método indireto, foi considerado o LAIR (Lucro antes do IR e CSLL) com as devidas eliminações contábeis.

BALANÇO PATRIMONIAL POR SEGMENTO

JHSF

Balanço Patrimonial por segmento - 2023 R\$ mil	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	Digital + ID	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
Ativo										
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	-	-	644.299	644.299
Contas a receber	62.871	-	108.259	734	3.733	495	12.494	1.044.089	-	1.232.675
Landbank e Estoques	-	23.734	3.045	323.644	5.318	-	44.200	1.900.231	-	2.300.173
PPI (=)	4.162.028	-	-	766.296	-	-	-	-	-	4.928.324
Custo Contábil (+)	1.377.843	-	-	695.235	-	-	-	-	-	2.073.078
PPI - valor justo (+)	2.784.185	-	-	71.061	-	-	-	-	-	2.855.246
PPI em Operação (+)	1.409.099	-	-	71.061	-	-	-	-	-	1.480.160
PPI Pré-Operacionais (+)	965.501	-	-	-	-	-	-	-	-	965.501
Imobilizado e Intangível	117.508	255.152	797.132	283.306	-	-	-	23.500	39.008	1.515.607
Leasing (IFRS 16)	5.791	83.977	-	-	-	-	-	-	-	89.768
Outros	97.540	21.331	53.038	-	4.078	63	3.584	99.478	88.111	367.224
Total do ativo	4.445.739	384.194	961.474	1.373.980	13.129	559	60.279	3.067.298	771.418	11.078.069
Passivo										
Endividamento	931.909	116.787	195.425	-	-	-	-	1.255.584	764.964	3.264.668
Curto prazo	25.783	33.833	20.767	-	-	-	-	113.849	173.579	367.811
Longo prazo	906.126	82.953	174.658	-	-	-	-	1.141.736	591.384	2.896.857
Fornecedores	44.873	38.311	7.634	9.817	579	100	17.892	97.855	-	217.059
Usufruto (Longo Prazo)	200.710	-	-	-	-	-	-	-	-	200.710
Tributos e Encargos	808.390	37.919	55.682	7.611	914	-	17.172	226.326	-	1.154.014
Curto prazo	17.281	31.103	3.826	55	914	-	17.172	199.397	-	269.749
Longo prazo	791.108	6.816	51.855	7.556	-	-	-	26.929	-	884.264
Adiantamento para Obras	-	-	-	-	-	-	-	196.770	-	196.770
Leasing (IFRS 16)	21.090	111.629	1.236	-	-	-	-	-	-	133.956
Dividendos a pagar	91.169	3.940	19.468	19.197	-	-	-	116.227	-	250.001
Obrigações com terceiros	68.221	-	-	-	-	-	-	-	-	68.221
Outros	131.355	6.690	20.346	-	4.471	-	23.314	183.548	-	369.724
Total do passivo	2.297.718	315.276	299.790	36.625	5.965	100	58.378	2.076.309	764.964	5.855.122
Patrimônio líquido	2.148.021	68.918	661.684	1.337.355	7.164	459	1.901	990.989	6.454	5.222.946
Passivo + Patrimônio líquido	4.445.739	384.194	961.474	1.373.980	13.129	559	60.279	3.067.298	771.418	11.078.069

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.

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.

Off-balance: Ativo ou passivo não registrado contabilmente no período em análise.

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.

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

Yield on cost: Indicador que representa o retorno recebido com base no investimento inicial.

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

JHSF

2023

WEBCAST DE RESULTADOS

Webcast em Português:

26 de março de 2024

15:00 (horário de Brasília)

14:00 (horário de Nova York)

Webcast: ri.jhsf.com.br

Webcast em Inglês:

26 de março de 2024

(tradução simultânea)

14:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

Webcast: ri.jhsf.com.br