

# JHSF

NEGÓCIOS ÚNICOS PARA CLIENTES ESPECIAIS



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

**3T24**

## RENDA RECORRENTE

Resultado Bruto  
Consolidado

**R\$ 126,9 mm**  
+20%

Ebitda Ajustado  
Consolidado

**R\$ 115,8 mm**  
+19%

**Shoppings**

Vendas

**+25%**

### Hospitalidade e Gastronomia

Revpar

**+22%**

Couvert Médio

**+11%**

**Aeroporto**

Movimentos

**+31%**

Litros  
Abastecidos

**+27%**

### Locação Residencial (JHSF Residences) e Clubes

Ebitda Ajustado

**+44%**

**JHSF Capital**  
AUM

**R\$ 2,3 bilhões**

## CONSOLIDADO

Receita Bruta  
Consolidada

**R\$ 408,1 mm**

Resultado Bruto  
Consolidado

**R\$ 187,9 mm**

Ebitda  
Consolidado

**R\$ 308,5 mm**

Ebitda Ajustado  
Consolidado

**R\$ 148,8 mm**

Lucro Líquido  
Consolidado

**R\$ 140,0 mm**

Dividendos pagos  
até nov/24

**R\$ 229,1 mm**

Reciclagem bem sucedida  
de capital até nov/24

**R\$ 651,3 mm**

A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2024 (3T24). Todas as informações a seguir, relativas ao **3T24**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos são nominais, exceto quando indicado de outra forma.

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

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

Os números do 3T23 diferem dos divulgados anteriormente, pois consideram a rerepresentação das Demonstrações Financeiras de 30 de setembro de 2023. Para mais informações, recomenda-se a leitura da Nota Explicativa 2.2 das Demonstrações Financeiras de 30 de setembro 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.

No 3T24, a Companhia seguiu com a condução dos seus negócios, **entregando qualidade e excelência para seus clientes únicos e especiais**. Todos os segmentos apresentaram desempenho operacional superior ao 3T23, sobressaindo-se os negócios de **Renda Recorrente**.

Os principais destaques dos negócios de **Renda Recorrente** foram: **(i)** a manutenção do crescimento de dois dígitos nas vendas dos lojistas dos Shoppings e inauguração da Casa Fasano na Usina SP; **(ii)** a forte evolução do Revpar e couvert médio em Hospitalidade e Gastronomia, além do anúncio de dois novos destinos internacionais; **(iii)** a continuidade da robusta evolução das atividades aeroportuárias (criando a necessidade de uma nova expansão do Aeroporto, com entrega programada para 2025); **(iv)** comercialização de novas unidades para locação e realização do 1º Boa Vista Village Surf Invitational; e **(v)** captação de £ 66 milhões do Fundo destinado ao desenvolvimento do Hotel Fasano Londres, pela JHSF Capital.

No trimestre, a Companhia manteve sua estratégia de reforçar seus negócios de **Renda Recorrente** por meio de investimentos em novos projetos com retornos atrativos, sendo que parte deles já foram finalizados ou estão em fase final de obras. O investimento realizado no 3T24 foi cerca de **R\$ 176,2 milhões**, e a geração de caixa adicional proveniente dessas novas operações será refletida no resultado da Companhia nos próximos períodos.

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

A **Casa Fasano** foi inaugurada em setembro, marcando a primeira fase da **Usina SP**. O **Boa Vista Surf Lodge Hotel** teve suas obras concluídas, e vai inaugurar em dezembro. O **Boa Vista Village Town Center**, está com obra avançada, com entrega para lojistas ainda em 2024 e abertura prevista no início de 2025. Ainda, houve a entrega de novas unidades de locação (**Fasano Residences e Golf Residences**) e fase final de obras do **Fasano Club**, com inauguração prevista ainda em 2024.

Adicionalmente, as obras do **São Paulo Surf Club** evoluíram no trimestre, e foram iniciadas as obras do **Shops Faria Lima**, novo shopping localizado no coração da Faria Lima. No Aeroporto, os novos terminais doméstico e internacional já estão operando.

Não obstante, no 3T24 as **vendas contratadas brutas da Incorporação** apresentaram crescimento, tanto no trimestre, quanto no acumulado dos 9M24. Do mix de produtos vendidos, destaca-se o projeto **Reserva Cidade Jardim**, que teve a inauguração do novo trecho da marginal como um marco importante no seu desenvolvimento.

Na **estrutura de capital** da Companhia, um intensivo trabalho tem sido feito com o objetivo de alongar o perfil do endividamento, trocando dívidas com vencimentos próximos, por dívidas de vencimentos mais longos e de menor custo.

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

No 3T24, foi concluída com sucesso a captação de R\$ 700 milhões por meio de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários), mudando a *duration* da dívida de **4,5 anos** para **5,4 anos**. A oferta teve mais que o dobro da demanda inicial e sua tranche mais longa tem prazo total de 10 anos.

No 4T24, uma nova emissão foi concluída. Um novo CRI de R\$ 600 milhões foi integralizado, sendo a série mais longa com vencimento de 15 anos, demonstrando a confiança dos agentes do mercado de capitais nos ativos únicos da Companhia. Com essa captação, a *duration* da dívida consolidada passou a ser de **6,2 anos**, considerando também outras quitações já programadas ainda em 2024.

Além das emissões acima citadas, outras negociações tem sido feitas, principalmente para os vencimentos de 2025.

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

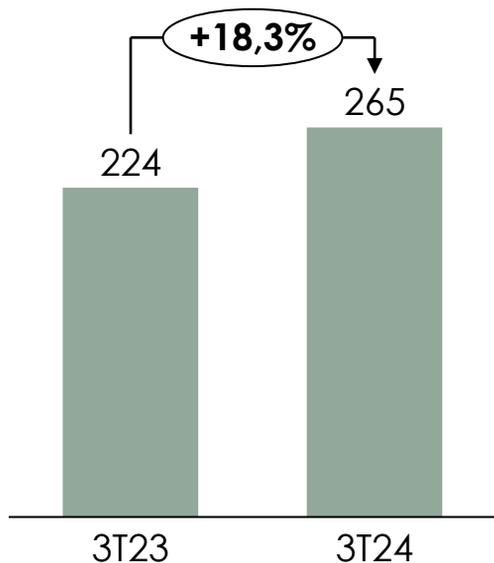
Informações Consolidadas (R\$ milhões)	3T24	3T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>408,1</b>	<b>424,7</b>	<b>-3,9%</b>
Impostos sobre a Receita	(34,8)	(33,4)	4,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>373,3</b>	<b>391,3</b>	<b>-4,6%</b>
CPSV	(185,4)	(173,1)	7,1%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>187,9</b>	<b>218,2</b>	<b>-13,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>50,3%</b>	<b>55,8%</b>	<b>-5,4 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(88,9)</b>	<b>(96,6)</b>	<b>-8,0%</b>
Despesas com Vendas	(12,0)	(14,4)	-17,0%
Despesas Administrativas	(86,3)	(64,5)	33,7%
Outros Resultados Operacionais	9,4	(17,7)	-153,2%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>192,1</b>	<b>99,2</b>	<b>93,7%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>291,1</b>	<b>220,7</b>	<b>31,9%</b>
Depreciação e Amortização	17,4	14,4	20,7%
<b>EBITDA</b>	<b>308,5</b>	<b>235,1</b>	<b>31,2%</b>
PPI	(192,1)	(99,2)	93,7%
Eventos não recorrentes	22,8	26,2	-13,3%
Eventos não caixa	9,7	11,2	-13,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>148,8</b>	<b>173,4</b>	<b>-14,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>39,9%</b>	<b>44,3%</b>	<b>-4,4 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(88,3)	(59,4)	48,6%
Imposto de Renda e CSLL	(62,8)	(45,5)	38,2%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>140,0</b>	<b>115,8</b>	<b>20,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>37,5%</b>	<b>29,6%</b>	<b>7,9 p.p.</b>

Demonstrativo de Resultados (R\$ mm)	Renda Recorrente <sup>1</sup>		
	3T24	3T23	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>264,7</b>	<b>223,8</b>	<b>18,3%</b>
Impostos sobre a Receita	(18,9)	(14,8)	27,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>245,8</b>	<b>209,0</b>	<b>17,6%</b>
CPSV	(118,9)	(103,1)	15,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>126,9</b>	<b>105,9</b>	<b>19,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>51,6%</b>	<b>50,7%</b>	<b>0,9 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(45,5)</b>	<b>(28,8)</b>	<b>57,7%</b>
Despesas com Vendas	(2,5)	(3,8)	-33,4%
Despesas Administrativas	(47,0)	(34,9)	34,7%
Outros Resultados Operacionais	4,0	9,8	-59,2%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>192,1</b>	<b>99,2</b>	<b>93,7%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>273,5</b>	<b>176,3</b>	<b>55,2%</b>
Depreciação e Amortização	11,3	10,4	9,0%
<b>EBITDA</b>	<b>284,8</b>	<b>186,6</b>	<b>52,6%</b>
PPI	(192,1)	(99,2)	93,7%
Eventos não recorrentes	13,4	3,7	261,8%
Eventos não caixa	9,7	6,2	55,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>115,9</b>	<b>97,4</b>	<b>18,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>47,1%</b>	<b>46,6%</b>	<b>0,5 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(53,9)	(34,5)	56,5%
Imposto de Renda e CSLL	(56,1)	(39,0)	43,8%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>163,4</b>	<b>102,8</b>	<b>59,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>66,5%</b>	<b>49,2%</b>	<b>17,3 p.p.</b>

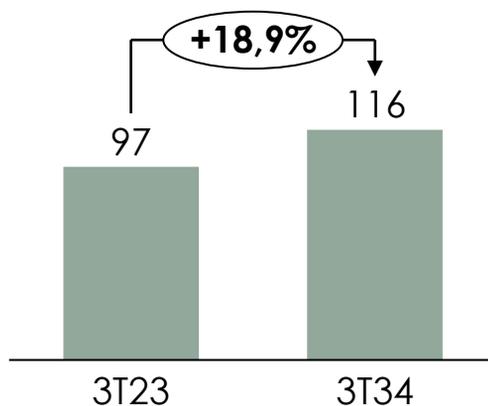
<sup>1</sup>Considera todos os negócios com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding.

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

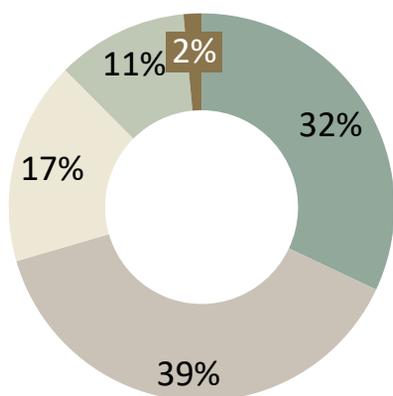
RECEITA BRUTA<sup>1</sup>  
(R\$ mm)



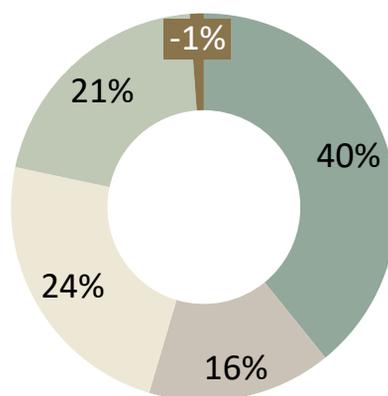
EBITDA AJUSTADO<sup>1</sup>  
(R\$ mm)



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



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



Shoppings
  Aeroporto
  JHSF Capital

H&G
  Locação Residencial e Clubes

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

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

3T24	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Residências para Locação e Clubes	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminação	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>83,8</b>	<b>102,0</b>	<b>45,8</b>	<b>29,2</b>	<b>4,0</b>	<b>46,0</b>	<b>121,4</b>	-	<b>432,1</b>	(24,0)	408,1
Impostos sobre a Receita	(10,1)	(4,7)	(2,1)	(1,5)	(0,5)	(12,0)	(3,9)	-	(34,8)	-	(34,8)
<b>Receita Líquida</b>	<b>73,7</b>	<b>97,3</b>	<b>43,6</b>	<b>27,7</b>	<b>3,5</b>	<b>34,0</b>	<b>117,5</b>	-	<b>397,3</b>	(24,0)	373,3
CPSV	(21,8)	(67,6)	(26,1)	(2,7)	(0,8)	(17,7)	(60,1)	-	(196,8)	11,4	(185,4)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>51,9</b>	<b>29,7</b>	<b>17,5</b>	<b>25,0</b>	<b>2,8</b>	<b>16,3</b>	<b>57,4</b>	-	<b>200,6</b>	(12,6)	187,9
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>70,4%</b>	<b>30,5%</b>	<b>40,1%</b>	<b>90,4%</b>	<b>78,3%</b>	<b>47,9%</b>	<b>48,8%</b>	-	<b>50,5%</b>	<b>52,6%</b>	<b>50,3%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(23,0)</b>	<b>1,8</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(26,7)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(20,0)</b>	<b>(102,5)</b>	13,6	(88,9)
Despesas com Vendas	(0,3)	(1,4)	(0,2)	(0,1)	(0,4)	(1,7)	(8,0)	(0,7)	(13,0)	1,0	(12,0)
Despesas Administrativas	(12,9)	(21,1)	(5,7)	(1,8)	(5,5)	(23,6)	(8,8)	(16,1)	(95,4)	9,1	(86,3)
Outros Resultados Operacionais	(3,2)	(0,5)	7,7	(0,0)	0,0	(1,3)	6,4	(3,2)	5,9	3,5	9,4
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>191,8</b>	-	-	<b>0,3</b>	-	-	-	-	<b>192,1</b>	-	<b>192,1</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>227,3</b>	<b>6,7</b>	<b>19,3</b>	<b>23,3</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>47,0</b>	<b>(20,0)</b>	<b>290,1</b>	-	<b>291,1</b>
Depreciação e Amortização	0,4	6,1	3,5	1,1	0,2	3,5	1,0	1,6	17,4	-	17,4
<b>EBITDA</b>	<b>227,7</b>	<b>12,8</b>	<b>22,9</b>	<b>24,4</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(6,9)</b>	<b>48,0</b>	<b>(18,4)</b>	<b>307,5</b>	-	<b>308,5</b>
PPI	(191,8)	-	-	(0,3)	-	-	-	-	(192,1)	-	(192,1)
Eventos não recorrentes	3,0	5,5	3,4	0,0	1,6	2,3	1,7	5,3	22,8	-	22,8
Eventos não caixa	7,6	-	1,9	0,1	0,0	-	0,0	-	9,7	-	9,7
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>46,5</b>	<b>18,3</b>	<b>28,1</b>	<b>24,3</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>49,7</b>	<b>(13,1)</b>	<b>147,8</b>	-	<b>148,8</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>63,1%</b>	<b>18,8%</b>	<b>64,4%</b>	<b>87,8%</b>	<b>-38,5%</b>	<b>-13,7%</b>	<b>42,3%</b>	-	<b>37,2%</b>	-	<b>39,9%</b>
Resultado Financeiro Líquido	(16,9)	(10,8)	(4,2)	(22,0)	0,0	(1,6)	(5,2)	(21,0)	(81,7)	(6,6)	(88,3)
Imposto de Renda e CSLL	(54,1)	(0,1)	0,0	(1,9)	-	-	(6,7)	-	(62,8)	-	(62,8)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>156,3</b>	<b>(4,3)</b>	<b>15,1</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>35,0</b>	<b>(40,9)</b>	<b>145,6</b>	<b>(6,6)</b>	<b>140,0</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>212,1%</b>	<b>-4,4%</b>	<b>34,6%</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-87,8%</b>	<b>-35,2%</b>	<b>29,8%</b>	-	<b>36,6%</b>	-	<b>37,5%</b>

# JHSF



SHOPPINGS

A **Receita** dos Shoppings cresceu no trimestre diante do robusto desempenho operacional dos ativos, traduzido pelo crescimento de **25,3%** das vendas dos lojistas, impulsionado principalmente, pelos shoppings voltados ao público de alta renda. Além do forte desempenho dos ativos maduros, as expansões inauguradas em 2023 também contribuíram para a evolução da Receita.

O crescimento do **Custo** é explicado pelo o aumento da ABL própria da Companhia (a 3ª expansão do Catarina Fashion Outlet foi inaugurada no 4T23). Ainda assim, o aumento é menor que o registrado na Receita Líquida, ocasionando em ganho de margem bruta no 3T24.

Em **Despesas**, a variação é explicada substancialmente pelo aumento das **Despesas Administrativas**, devido ao pagamento de PLR no 3T24.

As **Propriedades para Investimentos** são representadas principalmente por nossos investimentos em Shopping Centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 do ITR do 3T24.

A **apreciação** registrada no trimestre refere-se substancialmente ao **Shops Faria Lima**, que teve suas obras iniciadas.

No **Ebitda Ajustado** é desconsiderada a apreciação das Propriedades para Investimentos. Além disso, no 3T24, foram ajustadas despesas de natureza não caixa (créditos PIS/Cofins e efeitos da linearização da receita) e não recorrentes, como o pagamento dos *fees* de assessoramento nas vendas de participações dos Shoppings.

A variação do **Resultado Financeiro** é resultado da queda das despesas financeiras, diante da redução dos juros de empréstimos, dado o arrefecimento dos indexadores da dívida do segmento.

O **Imposto de Renda e CSLL** foi negativamente afetado pelo registro de impostos diferidos sem efeito caixa (cerca de R\$ 60 milhões) associados a apreciação das propriedades para investimentos no trimestre.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings		
	3T24	3T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>83,8</b>	<b>69,6</b>	<b>20,4%</b>
Impostos sobre a Receita	(10,1)	(8,2)	23,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>73,7</b>	<b>61,4</b>	<b>20,0%</b>
CPSV	(21,8)	(19,5)	11,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>51,9</b>	<b>41,9</b>	<b>23,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>70,4%</b>	<b>68,2%</b>	<b>2,2 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(16,4)</b>	<b>(10,3)</b>	<b>59,3%</b>
Despesas com Vendas	(0,3)	(0,8)	-61,5%
Despesas Administrativas	(12,9)	(8,1)	59,0%
Outros Resultados Operacionais	(3,2)	(1,4)	135,8%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>191,8</b>	<b>99,2</b>	<b>93,4%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>227,3</b>	<b>130,8</b>	<b>73,8%</b>
Depreciação e Amortização	0,4	0,6	-37,7%
<b>EBITDA</b>	<b>227,7</b>	<b>131,4</b>	<b>73,3%</b>
PPI	(191,8)	(99,2)	93,4%
Eventos não recorrentes	3,0	2,3	29,8%
Eventos não caixa	7,6	5,3	45,3%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>46,5</b>	<b>39,8</b>	<b>16,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>63,1%</b>	<b>64,8%</b>	<b>-1,7 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(16,9)	(17,8)	-5,4%
Imposto de Renda e CSLL	(54,1)	(37,8)	43,1%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>156,3</b>	<b>75,1</b>	<b>108,1%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>212,1%</b>	<b>122,3%</b>	<b>89,8 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

A estratégia desse segmento é crescer no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento ou pelo desenvolvimento de novos ativos. O NOI estabilizado em 2024 é de cerca de **R\$ 163,8 milhões**, considerando o portfólio em operação e líquido das vendas de participações minoritárias anunciadas nos últimos meses.

## VENDAS DE PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS

Como parte da estratégia de reciclagem de capital da Companhia, vendas de participações minoritárias de alguns Shoppings foram anunciadas. Resumidamente, foram anunciadas vendas de participações dos Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, 3ª expansão do Catarina Fashion Outlet e do Shops Faria Lima (em construção).

As transações ocorrem em linha com os objetivos estratégicos da Companhia em focar seus investimentos em ativos de renda recorrente voltados ao público de alta renda, e para mais informações, recomenda-se a leitura dos [Fatos Relevantes](#).

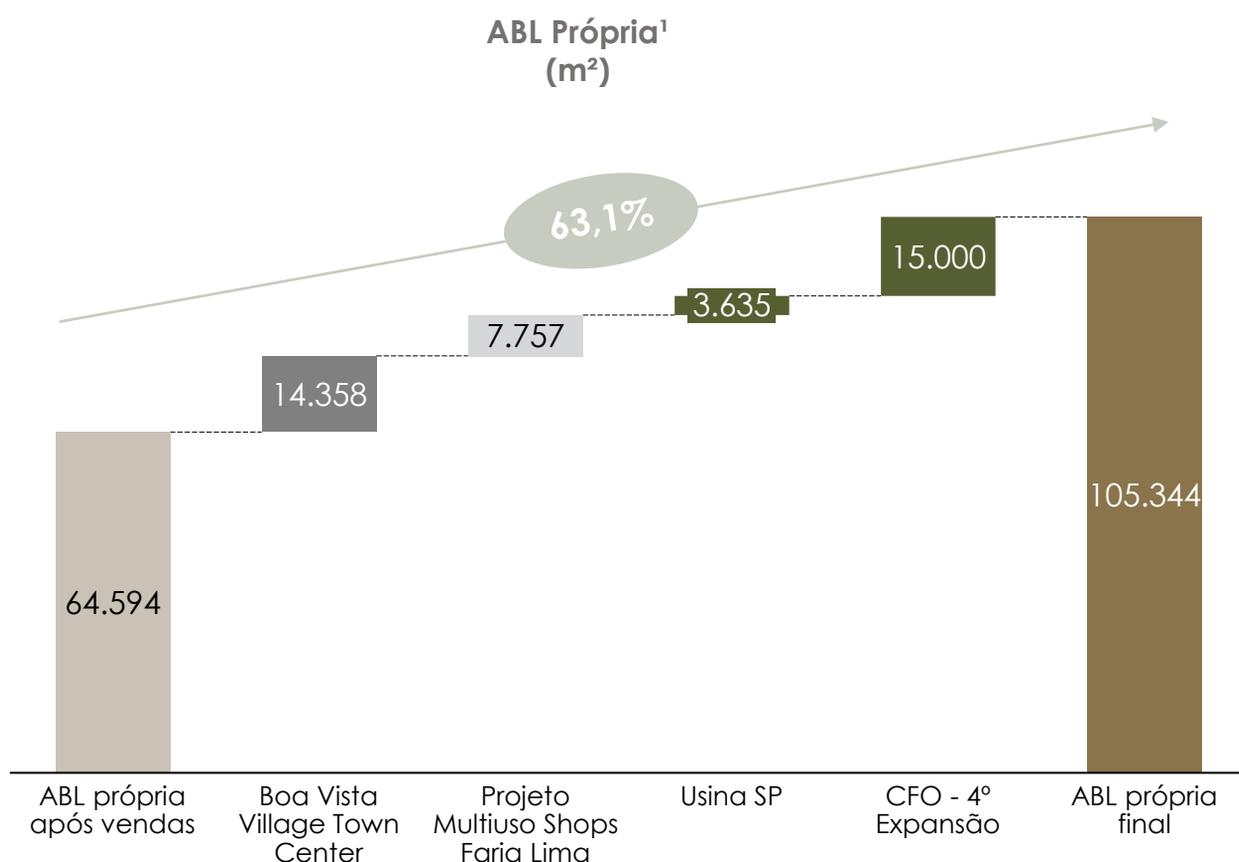
## PORTFÓLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS

Portfólio <sup>1</sup>	Localização	% JHSF 3T24	ABL Total (m <sup>2</sup> ) 3T24	ABL JHSF (m <sup>2</sup> ) 3T24	% JHSF após vendas	ABL JHSF (m <sup>2</sup> ) após vendas
<b>Em operação</b>						
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	46.939	23.474	50,01%	23.474
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.085	14.545	50,01%	14.545
Catarina Fashion Outlet 3ª Expansão	São Roque - SP	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	Salvador - BA	2,40%	51.145	1.227	1,00%	511
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	18,00%	36.349	6.543	18,00%	6.543
Usina SP (Casa Fasano)	São Paulo - SP	67,00%	2.000	1.340	67,00%	1.340
<b>Total portfólio em operação</b>	-	-	<b>194.179</b>	<b>65.310</b>	-	<b>64.594</b>
<b>Em execução</b>						
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
<b>Total novos projetos</b>	-	-	<b>48.083</b>	<b>44.136</b>	-	<b>40.750</b>
<b>Total após novos projetos</b>	-	-	<b>242.262</b>	<b>109.446</b>	-	<b>105.344</b>

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

<sup>2</sup>Participação de 2,40% no 3T24 considera 1,40% de participação que já teve venda anunciada, porém, com conclusão programada para fevereiro de 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 **105 mil m<sup>2</sup>**, representando crescimento de **63,1%** em relação a ABL própria atual.



<sup>1</sup>ABL de projetos futuros pode sofrer alterações.

No trimestre, foi incorrido **R\$ 68,7 milhões** substancialmente referente as obras dos novos projetos **Casa Fasano**, **Boa Vista Village Town Center** e **Shops Faria Lima**.

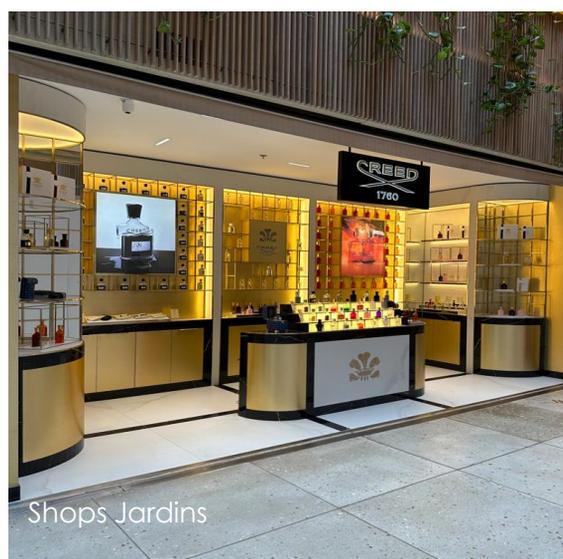
## NOVIDADES NO MIX

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

A joalheria **Van Cleef & Arpels** inaugurou recentemente sua *flagship* exclusiva também 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**).



Em setembro, houve a abertura da **Creed** (marca pertencente ao grupo Kering) no **Shops Jardins**. Fundada há 260 anos, com as fragrâncias mais sofisticadas e desejadas do mundo, a marca inaugurou a sua primeira loja na América Latina.



## C A S A F A S A N O

Em meados de setembro, a **Casa Fasano** foi inaugurada, marcando a primeira fase da Usina São Paulo. Referência de grandes comemorações sociais e corporativas na cidade de São Paulo, o espaço prepara um novo capítulo em sua história que completa 26 anos de tradição. Com vista panorâmica e paisagismo assinado por Maria João D'Orey, a Casa Fasano tem cerca de 2.000 m<sup>2</sup> e capacidade para até 800 pessoas, está localizada no Complexo Cidade Jardim, à margem do rio pinheiros, próxima ao projeto Reserva Cidade Jardim.



As vendas consolidadas dos Shoppings da Companhia apresentaram crescimento de **25,3%** em relação ao 3T23.

Indicadores Shoppings	3T24	3T23	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.300,2	1.037,8	25,3%

No 3T24, a taxa de ocupação e o custo de ocupação consolidados foram, respectivamente, **97,5%** e **9,2%**.

As vendas dos ativos voltados ao público de alta renda foram destaques no trimestre: (i) **Catarina Fashion Outlet (+37,8%)**; (ii) **Shops Jardins (+33,9%)**; e (iii) **Shopping Cidade Jardim (+23,4%)**.

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

Indicadores Operacionais Consolidado	3T24 vs 3T23
SSS	15,2%
SAS	15,4%
SSR	10,9%
SAR	11,4%

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

<sup>1</sup>Os indicadores operacionais foram ponderados de acordo com a participação que a Companhia detém dos Shoppings, com exceção das vendas dos lojistas, que foram demonstradas na sua totalidade.

# JHSF



HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

A **Receita de Hospitalidade e Gastronomia** evoluiu dado o bom desempenho das operações e a maturação do Fasano Itaim.

O aumento do **Custo** é resultado do crescimento da operação, combinado com o pagamento de PLR e dissídio que ocorreram ao longo do 3T24. Como parte significativa da força de trabalho do segmento é operacional, a maioria da folha está alocada na linha de Custo.

A variação das **Despesas** ocorreu devido a: (i) crescimento dos gastos com publicidade e propaganda em **Despesas com Vendas**; (ii) despesas sem efeito caixa com a depreciação de contratos de aluguel (IFRS 16) em **Despesas Administrativas**, além do PLR pago em 3T24 para os empregados de posições administrativas; e (iii) queda de outras receitas registradas na linha de **Outros Resultados Operacionais** na comparação entre 3T24 vs 3T23.

A redução do **Ebitda Ajustado** é explicada pela diminuição do Resultado Operacional.

No **Resultado Financeiro** o crescimento é explicado pelo aumento das despesas financeiras, como taxas de antecipação de recebíveis, entre outras.

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

Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia		
	3T24	3T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>102,0</b>	<b>97,1</b>	<b>5,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(4,7)	(4,6)	3,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>97,3</b>	<b>92,5</b>	<b>5,1%</b>
CPSV	(67,6)	(58,9)	14,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>29,7</b>	<b>33,7</b>	<b>-11,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>30,5%</b>	<b>36,4%</b>	<b>-5,8 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(23,0)</b>	<b>(19,5)</b>	<b>18,3%</b>
Despesas com Vendas	(1,4)	(1,2)	20,5%
Despesas Administrativas	(21,1)	(18,9)	12,1%
Outros Resultados Operacionais	(0,5)	0,5	-191,4%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6,7</b>	<b>14,2</b>	<b>-53,0%</b>
Depreciação e Amortização	6,1	5,7	6,3%
<b>EBITDA</b>	<b>12,8</b>	<b>19,9</b>	<b>-35,9%</b>
Eventos não recorrentes	5,5	1,1	410,6%
Eventos não caixa	-	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>18,3</b>	<b>21,0</b>	<b>-12,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>18,8%</b>	<b>22,7%</b>	<b>-3,9 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(10,8)	(9,3)	16,3%
Imposto de Renda e CSLL	(0,1)	0,0	-598,5%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(4,3)</b>	<b>4,9</b>	<b>-188,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-4,4%</b>	<b>5,3%</b>	<b>-9,7 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

O segmento de Hospitalidade e Gastronomia tem perspectivas de crescimento internacional e o objetivo é fazê-lo de forma preferencialmente **asset light**. Atualmente, a unidade de negócios é composta por hotéis e restaurantes de propriedade da JHSF, além da administração de ativos de terceiros. O NOI estabilizado desse segmento para o ano de 2024 é **R\$ 42 milhões**, considerando o portfólio em operação.

## EXPANSÃO INTERNACIONAL

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

O **Fasano Sardenha** será composto por **60 quartos e restaurantes** que serão operados pela JHSF, além de vilas e *amenities* exclusivos.

O **Fasano Cascais** terá cerca de **96 quartos**, além de **44 branded residences** de alto padrão, sendo a JHSF, por meio da marca Fasano, a responsável pelos serviços de concierge, gastronomia e outros *amenities*, dentro dos elevados padrões de qualidade e excelência.

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

Para mais detalhes, recomenda-se a leitura dos [Comunicados ao Mercado](#).

## FASANO CASCAIS



## PRÓXIMA ABERTURA

O **Boa Vista Surf Lodge Hotel** teve suas obras concluídas e tem previsão de abertura em 15 de dezembro. Localizado no Boa Vista Village, em frente a piscina de ondas para a prática de surf, o Hotel contará com 57 quartos, e diversos *amenities* pensados para o conforto e bem-estar dos hóspedes. No trimestre, **R\$ 13,9** milhões foi incorrido referente a fase final da obra.



**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

**Em desenvolvimento**

- Fasano Miami
- Fasano Londres
- Surf Lodge
- Grand Lodge
- Fasano Sardenha
- Fasano Cascais

**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

## P R E M I A Ç Ã O

Todos os anos os leitores da *Condé Nast Traveller* dos Estados Unidos e do Reino Unido participam do *Readers' Choice Awards*, que elege os melhores hotéis, resorts e outras categorias relacionadas ao turismo.

Cinco hotéis da Companhia ficaram entre os melhores de suas categorias, sendo: **Fasano Rio de Janeiro** (1º do ranking – O Melhor Hotel da América do Sul); **Fasano São Paulo**, **Fasano Angra dos Reis**, **Fasano Boa Vista** (3º, 4º, 6º, respectivamente - Os 20 Melhores Hotéis da América do Sul); e **Fasano Trancoso** (11º - Os 15 melhores Resorts da América do Sul).



Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 3T24 de todas as operações do segmento de **Hospitalidade e Gastronomia**, com a abertura entre ativos administrados e próprios e os fees recebidos das operações dos hotéis, branding fees da venda de empreendimentos com a bandeira Fasano e fees de marketing.

Receita Consolidada Operação Fasano <sup>1</sup> (R\$ mil)	3T24	3T23	Var.
	213.260	188.205	13,3%

Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	3T24	3T23	Var.
Administrados	83.250	68.865	20,9%
Próprios	23.915	20.327	17,7%
<b>Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)</b>	<b>107.164</b>	<b>89.191</b>	<b>20,2%</b>

Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	3T24	3T23	Var.
Administrados	32.106	28.711	11,8%
Próprios	64.836	62.255	4,1%
<b>Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)</b>	<b>96.942</b>	<b>90.965</b>	<b>6,6%</b>

Receita com Fees (R\$ mil)	3T24	3T23	Var.
Fees (R\$ mil)	9.153	8.048	13,7%

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

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

Hotéis - Consolidado	3T24	3T23	Var.
Diária Média (R\$)	3.548	3.019	17,6%
RevPar (R\$)	1.914	1.566	22,2%
Taxa de Ocupação (%)	53,9%	51,9%	2,0 p.p.

Revpar: Receita por quarto disponível

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

Restaurantes - Consolidado	3T24	3T23	Var.
Couvert Médio (R\$)	302,3	272,4	11,0%
Número de Couverts (unidades)	320.675	333.904	-4,0%

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**

O expressivo crescimento da **Receita** do **Aeroporto** tem se mantido, trimestre a trimestre, devido à constante evolução das atividades aeroportuárias. Diante do sucesso da comercialização dos hangares inaugurados ao final de 2023, uma nova expansão foi anunciada, com entrega prevista em 2025.

O aumento do **Custo** é resultado do crescimento da operação. Via de regra, o custo mais significativo é o custo variável da compra de combustível para revenda. É relevante mencionar o recorrente ganho de margem bruta que a operação tem demonstrado período a período. O **Aeroporto** conta com estrutura de custos fixos que são diluídos ao passo que as atividades operacionais evoluem, ocasionando na evolução do resultado bruto e na margem bruta do segmento.

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. Das despesas não caixa, foram ajustados créditos PIS/Cofins e, das não recorrentes, o distrato da operação SPCTA (serviço de compartilhamento de aeronave que mudou de escopo).

O **Resultado Financeiro** apresentou melhora dado a redução do endividamento bruto e queda dos indexadores da dívida.

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

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto		
	3T24	3T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>45,8</b>	<b>34,0</b>	<b>34,6%</b>
Impostos sobre a Receita	(2,1)	(1,8)	20,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>43,6</b>	<b>32,2</b>	<b>35,3%</b>
CPSV	(26,1)	(22,4)	16,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>17,5</b>	<b>9,8</b>	<b>78,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>40,1%</b>	<b>30,5%</b>	<b>9,7 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>1,8</b>	<b>(0,9)</b>	<b>-296,4%</b>
Despesas com Vendas	(0,2)	(0,4)	-43,8%
Despesas Administrativas	(5,7)	(3,7)	53,2%
Outros Resultados Operacionais	7,7	3,2	143,4%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>19,3</b>	<b>8,9</b>	<b>117,5%</b>
Depreciação e Amortização	3,5	3,9	-9,1%
<b>EBITDA</b>	<b>22,9</b>	<b>12,8</b>	<b>79,0%</b>
PPI	-	-	-
Eventos não recorrentes	3,4	0,3	885,1%
Eventos não caixa	1,9	1,0	94,7%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>28,1</b>	<b>14,1</b>	<b>99,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>64,4%</b>	<b>43,7%</b>	<b>20,8 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(4,2)	(7,6)	-44,2%
Imposto de Renda e CSLL	0,0	(0,0)	-117,5%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>15,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1046,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>34,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>30,5 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

A estratégia é crescer de forma cadenciada a capacidade de hangaragem e atendimento do Aeroporto. O NOI da operação para 2024 é de cerca de **R\$ 70 milhões**.

Atualmente, o Aeroporto conta com **12** hangares distribuídos em **36.345 m<sup>2</sup>**, somados a **56.517 m<sup>2</sup>** de pátios, divididos em espaços para hangaragem de clientes finais e MROs ("*Maintenance, Repair and Operation*"). No momento, o Aeroporto se encontra na metade da sua maturação e a tendência é que atinja o dobro da sua capacidade atual.

O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional possui MROs dos principais fabricantes, como **Bombardier, Dassault, Gulfstream e Pilatus**, consolidando-se como um relevante hub para a manutenção de aeronaves.

Visto que praticamente toda a capacidade atual já está ocupada, uma nova expansão já está no radar, e 4 novos hangares serão construídos, com expectativa de entrega em 2025.

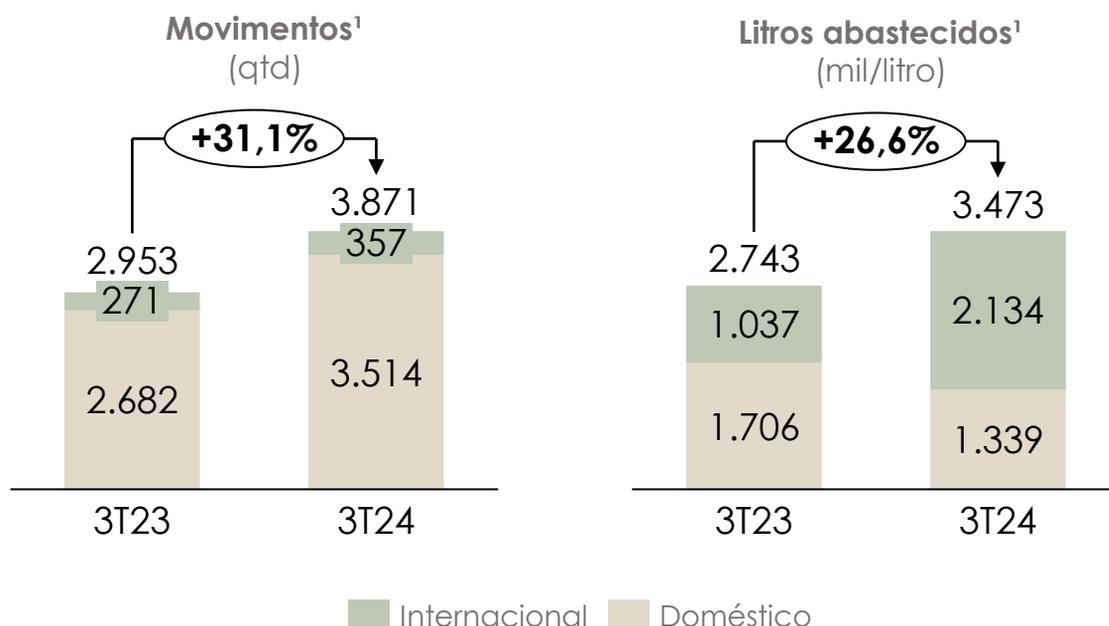
Prezando sempre pelo conforto e sofisticação, os terminais doméstico e internacional passaram por reformas e já estão operando. O investimento incorrido da reforma no 3T24 foi de R\$ 6,1 milhões.

TERMINAIS DOMÉSTICO E INTERNACIONAL



PERFORMANCE OPERACIONAL

No trimestre, o Aeroporto manteve o expressivo crescimento das atividades operacionais. O número de movimentos aumentou em **31,1%** e os litros abastecidos cresceram **26,6%** em relação ao 3T23.



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

---

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.

Em Agosto, Aeroporto se tornou o mais novo membro do Conselho Internacional de Aeroportos **ACI-LAC** (Conselho Internacional de Aeroportos da América Latina e Caribe), instituição que representa os interesses dos operadores aeroportuários.

# 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, mais que dobrando o número de unidades locadas no 3T23.

Vale ressaltar que as unidades do **Fasano Residences e Golf Residences** estão sendo gradualmente entregues e comercializadas.

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

O aumento das **Despesas** é resultado da operação do BVV Surf Club. Todavia, vale reforçar que parte relevante das **Despesas Administrativas** (cerca de R\$ 1 milhão) é referente a depreciação da piscina de surf (sem efeito caixa).

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

A variação apresentada no **Resultado Financeiro** está relacionada ao 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 **Impostos de Renda e CSLL** é explicado pelo crescimento do Resultado Operacional.

Resultado (R\$ milhões)	Locação Residencial e Clubes		
	3T24	3T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>29,2</b>	<b>20,4</b>	<b>43,1%</b>
Impostos sobre a Receita	(1,5)	(0,4)	287,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>27,7</b>	<b>20,0</b>	<b>38,4%</b>
CPSV	(2,7)	(1,8)	44,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>25,0</b>	<b>18,2</b>	<b>37,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>90,4%</b>	<b>90,8%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>46,4%</b>
Despesas com Vendas	(0,1)	(0,8)	-84,5%
Despesas Administrativas	(1,8)	(0,6)	217,1%
Outros Resultados Operacionais	(0,0)	0,0	-3374,4%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>23,3</b>	<b>16,8</b>	<b>38,5%</b>
Depreciação e Amortização	1,1	0,0	588468,8%
<b>EBITDA</b>	<b>24,4</b>	<b>16,8</b>	<b>45,1%</b>
PPI	(0,3)	-	-
Eventos não recorrentes	0,0	-	-
Eventos não caixa	0,1	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>24,3</b>	<b>16,8</b>	<b>44,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>87,8%</b>	<b>84,1%</b>	<b>3,7 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(22,0)	0,3	-7603,4%
Imposto de Renda e CSLL	(1,9)	(1,2)	51,6%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(0,6)</b>	<b>15,9</b>	<b>-103,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-2,1%</b>	<b>79,5%</b>	<b>-81,6 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

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

No trimestre, **R\$ 54,3 milhões** foram incorridos em investimentos, principalmente, no São Paulo Surf Club, Fasano Club e nas unidades de locação (mobiliário, enxoval, etc).

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

O segmento de **Locação Residencial** tem em seu portfolio unidades já locadas e em comercialização que somam cerca de **R\$ 50,0 milhões** de NOI estabilizado.

## PORTFÓLIO LOCAÇÃO RESIDENCIAL

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

<sup>1</sup>Projetos futuros podem ter informações modificadas ao longo do seu desenvolvimento.

## CLUBES

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

O **São Paulo Surf Club**, projeto em desenvolvimento com abertura programada para o início de 2025, também receberá piscina com tecnologia **PerfectSwell®**, além de uma variedade de *amenities*, como Spa, academia, quadras de tênis, entre outros.

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

Portfólio	Localização	Abertura
<b>Em operação</b>		
Boa Vista Village Surf Club	Porto Feliz/SP	2023
<b>Em desenvolvimento</b>		
São Paulo Surf Club	São Paulo/SP	1S25
Fasano Club	São Paulo/SP	4T24

## BOA VISTA VILLAGE SURF INVITATIONAL 2024

Em setembro, foi realizado o **Boa Vista Village Surf Invitational 2024** que reuniu membros e convidados para competição realizada na piscina para prática de surf **American Wave Machines**, com tecnologia **PerfectSwell®**. A competição contou com a presença de atletas profissionais e amadores, além de diversas atrações como clínicas de beach tennis, aula experimental de surf para iniciantes, entre outros.



**JHSF**

**JHSF**  
CAPITAL

A **Receita** é composta por fees dos fundos sob gestão, fee recebido pelo serviço de advisor prestado nas vendas de participações dos Shoppings, além do fee de estruturação do fundo em parceria com a eB Capital.

É digno de nota que, a partir do 2T24, parte das despesas do segmento **Digital+ID** passou a ser consolidada na Demonstração de Resultados da JHSF Capital. No 3T23, houve o registro pontual e positivo na linha de Outros Resultados Operacionais, referente ao aporte para o desenvolvimento do cartão de crédito da JHSF. Excluindo o efeito desse aporte, as despesas consolidadas estariam estáveis na comparação entre 3T24 e 3T23

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Capital		
	3T24	3T23	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>4,0</b>	<b>2,7</b>	<b>47,8%</b>
Impostos sobre a Receita	(0,5)	0,1	-531,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>	<b>25,6%</b>
CPSV	(0,8)	(0,4)	84,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>2,8</b>	<b>2,4</b>	<b>15,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>78,3%</b>	<b>85,3%</b>	<b>-7,0 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(5,9)</b>	<b>3,2</b>	<b>-282,6%</b>
Despesas com Vendas	(0,4)	(0,6)	-25,6%
Despesas Administrativas	(5,5)	(3,6)	49,5%
Outros Resultados Operacionais	0,0	7,5	-99,8%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(3,1)</b>	<b>5,6</b>	<b>-155,8%</b>
Depreciação e Amortização	0,2	0,1	44,7%
<b>EBITDA</b>	<b>(2,9)</b>	<b>5,7</b>	<b>-150,8%</b>
Eventos não recorrentes	1,6	-	-
Eventos não caixa	0,0	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(1,4)</b>	<b>5,7</b>	<b>-123,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-38,5%</b>	<b>205,4%</b>	<b>-243,9 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	0,0	(0,0)	-217,5%
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(3,1)</b>	<b>5,6</b>	<b>-155,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>-87,8%</b>	<b>199,1%</b>	<b>-286,8 p.p.</b>

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

No trimestre, a **JHSF Capital** realizou a captação de **£ 66 milhões do Fundo destinado ao desenvolvimento do Hotel Fasano Londres**. O Fundo oferece a oportunidade de investir em ativo operado pela marca Fasano, localizado em Mayfair, região nobre de Londres, Inglaterra.

Atualmente, a JHSF Capital possui cerca de **R\$ 2,3 bilhões em AuM** (inclui Fundos Locais e captações realizadas para Fundos Offshore) e conta com um vasto pipeline que será desenvolvido nos próximos períodos, inclusive a estruturação de fundos para investimentos no exterior.

## **J H S F C A P I T A L D A Y**

Em setembro, foi realizado o **1º JHSF Capital Day** que reuniu, no Hotel Fasano São Paulo, investidores institucionais, seus líderes de negócios e palestrantes como Diogo Guillen, diretor do Banco Central, Guilherme Campelo, diretor da Previc e João Figueiredo, presidente da ABIPEM. Esse grupo de investidores institucionais representam, no mercado local, R\$ 2,6 trilhões em ativos sob gestão.

# JHSF



INCORPORAÇÃO

A **Receita** da **Incorporação** reduziu em relação ao 3T23, devido ao mix de produtos vendidos no 3T24, que concentrou projetos com pouco custo incorrido, e por consequência, com menor reconhecimento de receita.

O saldo da Receita a apropriar ao final do 3T24 foi de **R\$ 957,3 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos períodos, de acordo com a evolução das obras dos projetos. A evolução da obra por projeto (PoC) é demonstrada na página 52.

O aumento do **Custo** ocorreu em razão do maior desembolso com obras.

Todas as linhas de **Despesa** apresentaram redução no 3T24. Em **Despesas com Vendas**, a queda é oriunda do menor gasto com publicidade e propaganda. Em **Despesas Administrativas**, houve redução dos gastos com assessoria jurídica, além de redução com “pessoal”. E, por fim, em **Outros Resultados Operacionais**, houve dois efeitos: (i) receita de patrocínio e (ii) reversão de provisões.

O **Ebitda Ajustado** diminuiu devido a redução do Resultado Operacional.

O **Resultado Financeiro** no 3T24, foi impactado pelas taxas das cessões de recebíveis realizadas no trimestre (despesa financeira).

O crescimento em **Imposto de Renda e CSLL** é fruto de impostos diferidos sem efeito caixa.

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação		Var %
	3T24	3T23	
<b>Receita Bruta</b>	<b>121,4</b>	<b>175,9</b>	<b>-31,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(3,9)	(7,3)	-47,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>117,5</b>	<b>168,6</b>	<b>-30,3%</b>
CPSV	(60,1)	(62,3)	-3,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>57,4</b>	<b>106,3</b>	<b>-46,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>48,8%</b>	<b>63,0%</b>	<b>-14,2 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(25,1)</b>	<b>-58,4%</b>
Despesas com Vendas	(8,0)	(9,1)	-11,9%
Despesas Administrativas	(8,8)	(11,3)	-22,4%
Outros Resultados Operacionais	6,4	(4,7)	-236,9%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>47,0</b>	<b>81,2</b>	<b>-42,2%</b>
Depreciação e Amortização	1,0	0,7	48,2%
<b>EBITDA</b>	<b>48,0</b>	<b>81,9</b>	<b>-41,4%</b>
Eventos não recorrentes	1,7	-	-
Eventos não caixa	0,0	5,0	-100,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>49,7</b>	<b>86,9</b>	<b>-42,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>42,3%</b>	<b>51,6%</b>	<b>-9,2 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(5,2)	(4,1)	29,1%
Imposto de Renda e CSLL	(6,7)	(6,4)	3,9%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>35,0</b>	<b>70,7</b>	<b>-50,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>29,8%</b>	<b>42,0%</b>	<b>-12,1 p.p.</b>

---

## ESTRATÉGIA

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

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

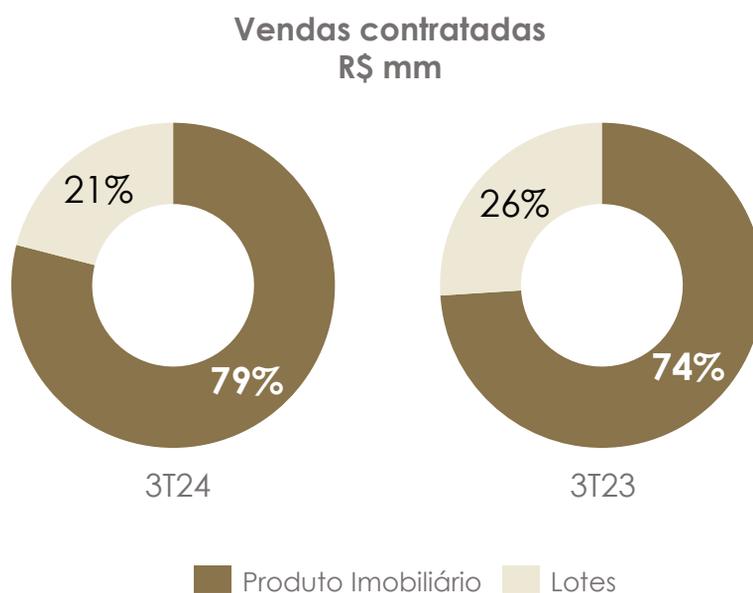
De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do *landbank* total da JHSF é de cerca de **R\$ 34 bilhões**, sem existência de permutas.

As vendas brutas contratadas no 3T24 totalizaram **R\$ 377,9 milhões**, representando crescimento de **44,0%** em relação as vendas do 3T23, conforme demonstra a tabela abaixo.

As vendas brutas acumuladas do 9M24 totalizaram **R\$ 873,9 milhões**, apresentando crescimento em relação ao registrado no ano anterior.

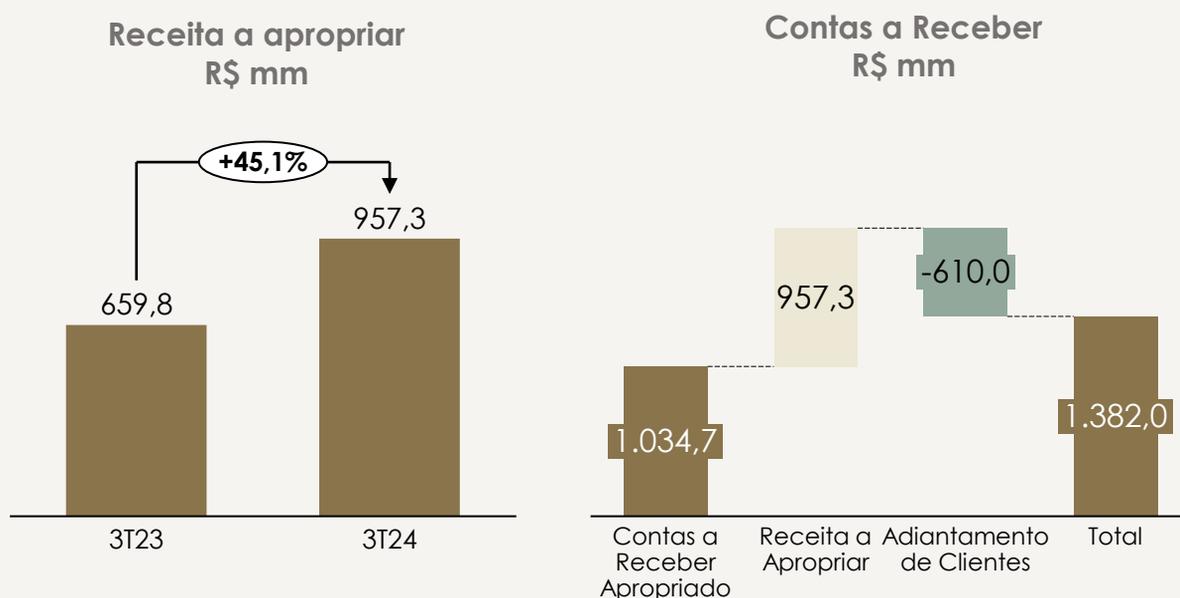
Vendas Contratadas (R\$ milhões)	3T24	3T23	Var.	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
Reserva Cidade Jardim e outros	239,9	137,9	74,0%	485,2	306,1	58,5%
Boa Vista Village	57,9	56,8	2,1%	162,8	323,3	-49,6%
Boa Vista Estates	62,9	43,0	46,3%	127,7	110,8	15,2%
Fazenda Boa Vista	17,2	-	-	98,2	36,8	166,9%
Fasano Cidade Jardim	-	24,8	-	-	48,0	-
<b>Total</b>	<b>377,9</b>	<b>262,5</b>	<b>44,0%</b>	<b>873,9</b>	<b>825,0</b>	<b>5,9%</b>

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



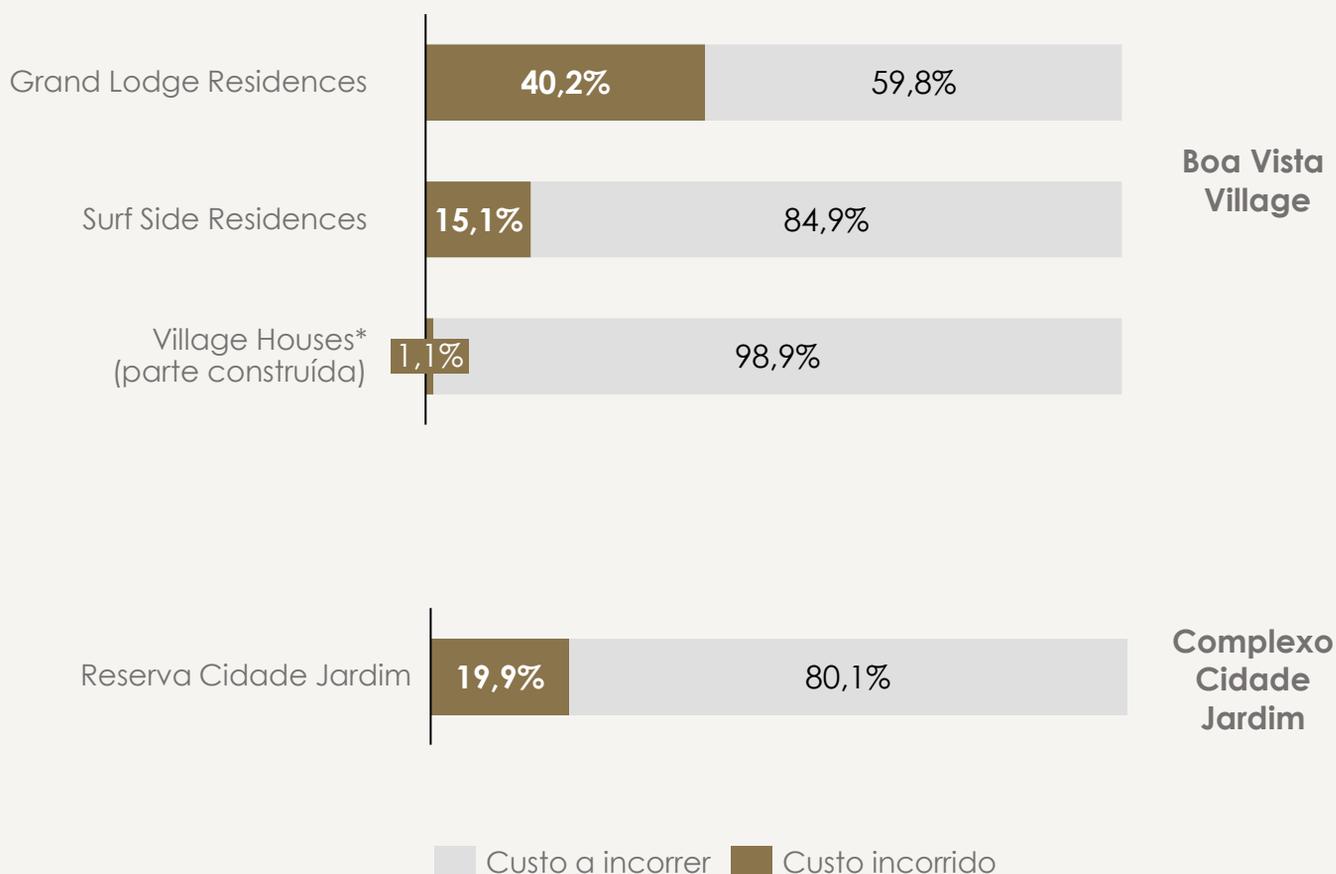
O reconhecimento da receita das vendas dos produtos imobiliários é feito de acordo com o PoC, metodologia que reconhece contabilmente receitas de acordo com o custo incorrido dos projetos, aplicado em projetos imobiliários construídos, como apartamentos e casas.

Abaixo são demonstrados a **Receita a apropriar (off-balance)** e o **Contas a Receber total da Incorporação** ao final do 3T24.



O saldo da Receita a apropriar ao final do 3T24 foi de **R\$ 957,3 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos períodos, de acordo com a evolução das obras dos projetos.

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



\*PoC Médio

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

## RESERVA C J E MARGINAL PINHEIROS

Um grande passo para o projeto **Reserva Cidade Jardim** e para reorganização viária da região foi dado por meio da inauguração do novo **trecho da pista expressa da Marginal Pinheiros**.

Além do novo trecho da pista expressa, a Companhia tem desenvolvido o **paisagismo** ao redor do terreno onde está sendo construído o **Reserva Cidade Jardim** e do acesso da recém inaugurada Casa Fasano, na Usina SP. Vale destacar que as obras **do Reserva Cidade Jardim** foram iniciadas.

Esses marcos confirmam o potencial que a JHSF possui em transformar os polos em que atua.



Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	set/24	jun/24	Var. R\$ milhões	Var.
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(3.960,6)</b>	<b>(3.848,2)</b>	<b>(112,4)</b>	<b>2,9%</b>
Dívida conversível <sup>1</sup>	120,6	120,6	0,0	0,0%
Caixa, Equivalentes e TVM	1.336,1	1.314,6	21,4	1,6%
Contas a Receber <sup>2</sup>	1.268,6	1.284,5	(15,9)	-3,6%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(1.235,3)</b>	<b>(1.128,5)</b>	<b>(106,8)</b>	<b>9,5%</b>

**Dívida Líquida/Ebitda Ajustado LTM****1,73 x**

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

<sup>2</sup>Inclui contas a receber apropriado e de futuro fundo em desenvolvimento. Não inclui contas a receber a apropriar de **R\$ 347,3 milhões** (líquido de adiantamento de clientes).

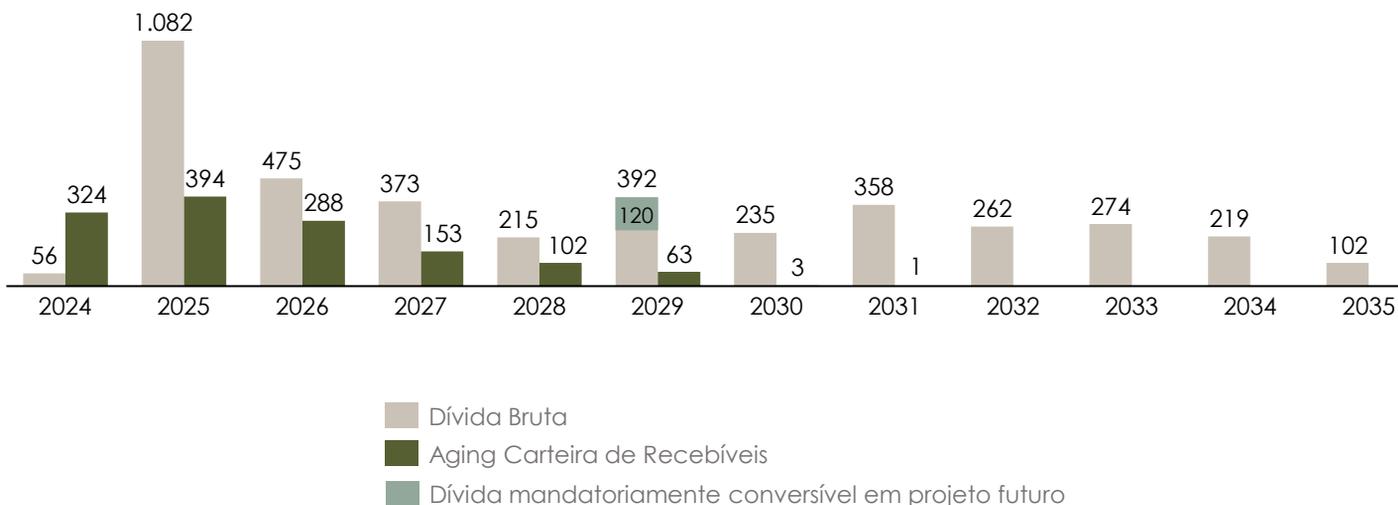
No 3T24, foi concluída com sucesso a captação de R\$ 700 milhões por meio de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários), mudando a *duration* da dívida de **4,5 anos** para **5,4 anos**. A oferta teve mais que o dobro da demanda inicial e sua tranche mais longa tem prazo total de 10 anos.

No 4T24, uma nova emissão foi concluída. Um novo CRI de R\$ 600 milhões foi integralizado, sendo a série mais longa com vencimento de 15 anos, demonstrando a confiança dos agentes do mercado de capitais nos ativos únicos da Companhia. Com essa captação, a *duration* da dívida consolidada passou a ser de **6,2 anos**, considerando também outras quitações já programadas ainda em 2024.

No trimestre, a Companhia manteve sua estratégia de reforçar seus negócios de Renda Recorrente por meio de investimentos em novos projetos com retornos atrativos, sendo que parte deles já foram finalizados ou estão em fase final de obras. O investimento realizado no 3T24 foi cerca de **R\$ 146,5 milhões** (R\$ 313,8 milhões no 9M24), e a geração de caixa adicional proveniente dessas novas operações será refletida no resultado da Companhia nos próximos períodos.

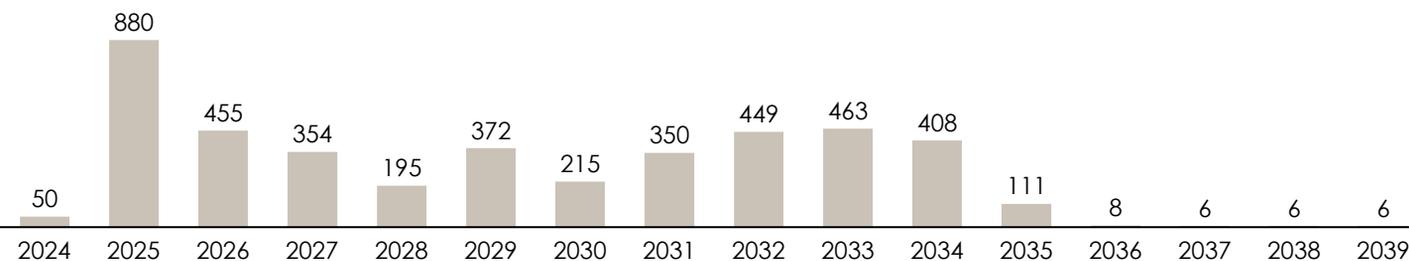
**Cronograma de amortização da dívida consolidada e Aging da carteira de recebíveis de Incorporação**  
(R\$ milhões – set/24)

*Duration: 5,4 anos*

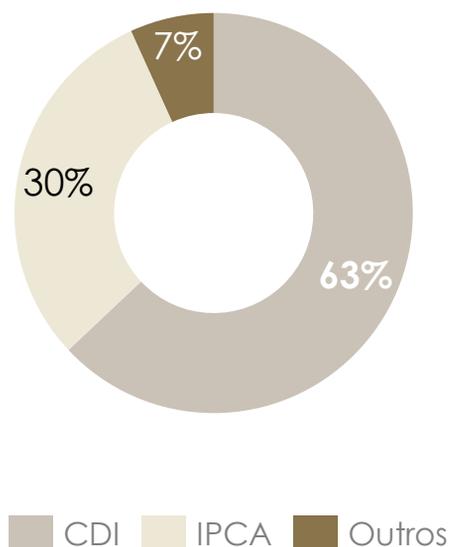


**Cronograma gerencial de amortização da dívida consolidada após emissão do CRI R\$ 600 mm e outras quitações programadas**  
(R\$ milhões)

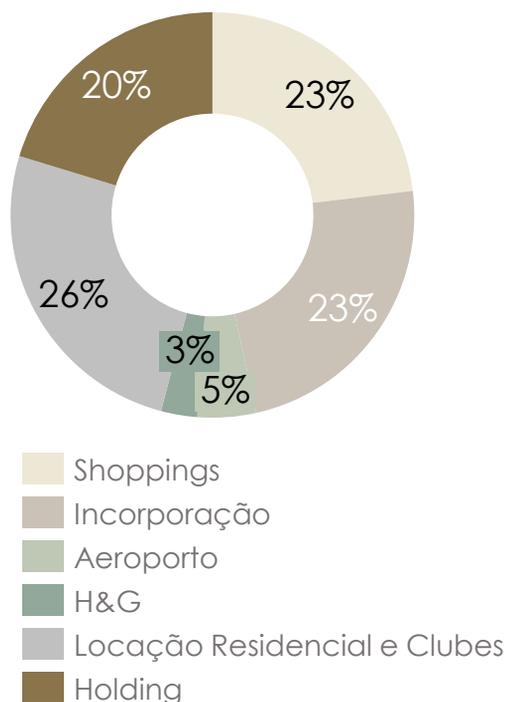
*Duration: 6,2 anos*



**Indexadores da dívida**  
(set/24)

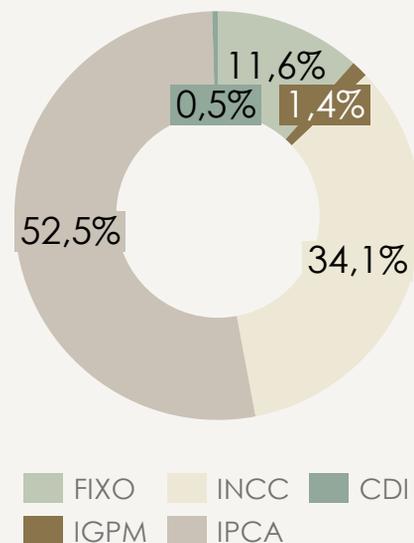


**Composição da dívida consolidada**  
Alocação gerencial  
(set/24)



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

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (apropriado e a apropriar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,15%**, e conta com **prazo médio de 1,32 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 (RAS), disponíveis nos websites institucional e de RI da Companhia. A [Apresentação Institucional de Sustentabilidade](#) também integra seu portfólio de *disclosure*.

Dando continuidade aos avanços na agenda climática corporativa, o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional tornou-se membro do [Conexão SAF](#) (fórum informal que visa congregar atores públicos e privados para a identificação e elaboração de propostas e soluções que permitam ao setor de aviação brasileiro realizar a sua descarbonização por meio do uso de SAF<sup>1</sup>).

<sup>1</sup>Sustainable Aviation Fuel | Combustível Sustentável de Aviação, em português

No trimestre, a transição para atendimento à Resolução CVM 193 seguiu com o processo de integração entre diversas áreas-chave da Companhia a fim de garantir o atendimento dos requisitos da referida norma.

Em relação ao desenvolvimento imobiliário, expandimos a busca por certificações *green building* para os empreendimentos de incorporação e shopping centers de modo que as soluções disponíveis caminhem sinergicamente com o plano de negócios da Companhia.

Internamente, finalizamos a estruturação do painel de indicadores de sustentabilidade, os quais suportam todas as metas ASG divulgadas pela JHSF. Este painel retroalimenta, de forma bidirecional, o índice ASG (sistema de metrificação de sustentabilidade no quadro de bônus de 100% dos líderes de todos os negócios). Como próximo passo, segregaremos em painéis no nível de cada segmento de atuação da JHSF para, na sequência, desenhar a evolução dos indicadores para todas as unidades operacionais.

Também realizamos dois eventos para apresentar a evolução dos compromissos de sustentabilidade corporativa aos analistas ASG e investidores que acompanham a pauta.

Plano de Negócios 3T24		
Projetos em desenvolvimento	Capex a incorrer R\$ mm	NOI 2028E R\$ mm
<b>Locação Residencial e Clubes</b>		
Fasano Residences e Golf Residences	-	30
Reserva Cidade Jardim e Outros Boa Vista Village	A cargo da Incorporação	15
Clubes	A cargo da Incorporação	73
<b>Shoppings</b>		
Shops Faria Lima	-294	47
Boa Vista Village Town Center	-50	20
Usina	-40	24
<b>Hospitalidade e Gastronomia</b>		
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 - 3T24	Shoppings	Hospitalidade & Gastronomia	Aeroporto	Residências para Localização e Clubes	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
<b>Das atividades operacionais</b>									
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	210.523	(1.381)	15.337	1.967	(6.346)	(8.771)	46.127	(54.681)	202.776
<b>Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>									
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	396	6.102	2.937	1.101	-	3.452	1.040	-	15.028
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	-	-	-	(4.300)	-	-	-	-	(4.300)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(1.122)	-	-	-	-	-	-	(1.122)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(191.805)	-	(275)	-	-	-	-	-	(192.080)
Demais ajustes	-	-	-	-	-	-	69	-	69
	<b>47.519</b>	<b>12.324</b>	<b>17.999</b>	<b>(1.233)</b>	<b>(6.346)</b>	<b>(5.319)</b>	<b>47.236</b>	<b>(22.972)</b>	<b>89.208</b>
<b>Variação nos ativos e passivos</b>									
Contas a receber	32.099	(7.575)	(5.379)	84.055	4.730	(5.765)	46.202	-	148.366
Imóveis a comercializar e estoques	-	(1.397)	(76)	-	-	5.298	(98.512)	-	(94.688)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	-	-	-	-	-	-	108.261	-	108.261
Demais ativos e passivos	-	-	-	-	-	-	-	(6.041)	(6.041)
<b>Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos</b>	<b>79.618</b>	<b>3.352</b>	<b>12.543</b>	<b>82.822</b>	<b>(1.616)</b>	<b>(5.787)</b>	<b>103.187</b>	<b>(29.013)</b>	<b>245.106</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-	-	-	(2.145)	-	(2.145)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(26.528)	(1.431)	(4.576)	(31.900)	-	-	(29.898)	(19.159)	(113.491)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>	<b>53.089</b>	<b>1.921</b>	<b>7.967</b>	<b>50.922</b>	<b>(1.616)</b>	<b>(5.787)</b>	<b>71.144</b>	<b>(48.171)</b>	<b>129.470</b>
<b>Das atividades de investimento</b>									
Resgates e (aplicações)	21	(7.691)	(1.168)	(33.177)	-	(75)	(3.879)	3.033	(42.935)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(68.652)	(13.945)	(6.149)	(54.249)	-	(397)	(32.837)	-	(176.229)
Adiantamento para aquisição de participação societária	-	(30.752)	-	-	-	-	-	-	(30.752)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>(68.631)</b>	<b>(52.388)</b>	<b>(7.317)</b>	<b>(87.426)</b>	<b>-</b>	<b>(471)</b>	<b>(36.715)</b>	<b>3.033</b>	<b>(249.916)</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>									
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	700.000	-	-	-	-	700.000
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	-	(1.531)	(4.244)	(518.006)	-	-	(32.500)	-	(556.281)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	(62.495)	(62.495)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(4.244)</b>	<b>181.994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(32.500)</b>	<b>(62.495)</b>	<b>81.224</b>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(15.541)</b>	<b>(51.998)</b>	<b>(3.594)</b>	<b>145.489</b>	<b>(1.616)</b>	<b>(6.258)</b>	<b>1.929</b>	<b>(107.633)</b>	<b>(39.221)</b>

Balanço Patrimonial por segmento - 3T24 R\$ mil	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Locação Residencial e Clubes	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
<b>Ativo</b>									
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	-	1.336.050	1.336.050
Contas a receber	27.465	28.720	125.801	42	597	20.472	1.034.725	-	1.237.822
Landbank e Estoques	-	20.859	477	-	-	68.382	2.217.818	-	2.307.537
PPI (=)	4.239.680	-	-	1.023.130	-	-	-	-	5.262.810
Custo Contábil (+)	1.640.297	-	-	885.421	-	-	-	-	2.525.718
PPI - valor justo (+)	2.599.383	-	-	137.709	-	-	-	-	2.737.092
PPI em Operação (+)	1.035.873	-	-	137.709	-	-	-	-	1.173.582
PPI Pré-Operacionais (+)	1.563.510	-	-	-	-	-	-	-	1.563.510
Imobilizado e Intangível	105.600	250.350	802.279	495.061	41	33.447	22.776	45.743	1.755.295
Leasing (IFRS 16)	4.943	83.802	-	-	-	-	-	-	88.745
Outros	150.102	29.381	72.663	29.507	-	23.415	109.662	42.129	456.860
<b>Total do ativo</b>	<b>4.527.790</b>	<b>413.112</b>	<b>1.001.220</b>	<b>1.547.739</b>	<b>638</b>	<b>145.716</b>	<b>3.384.981</b>	<b>1.423.922</b>	<b>12.445.119</b>
<b>Passivo</b>									
Endividamento	932.383	115.952	190.546	1.034.387	-	-	907.514	779.798	3.960.580
Curto prazo	68.926	86.889	77.577	313.019	-	-	64.501	275.361	886.272
Longo prazo	863.457	29.063	112.969	721.369	-	-	843.013	504.437	3.074.307
Fornecedores	41.707	25.406	5.160	-	499	27.201	68.727	-	168.699
Usufruto (Longo Prazo)	201.839	-	-	-	-	-	-	-	201.839
Tributos e Encargos	939.627	43.044	56.989	7.644	-	25.469	201.275	-	1.274.047
Curto prazo	13.042	28.848	4.232	78	-	21.066	176.802	-	244.069
Longo prazo	926.584	14.195	52.757	7.565	-	4.403	24.473	-	1.029.977
Adiantamento para Obras	-	-	-	-	-	-	610.036	-	610.036
Leasing (IFRS 16)	14.803	109.686	-	-	-	-	-	-	124.489
Dividendos a pagar	-	-	-	-	-	-	-	62.500	62.500
Obrigações com terceiros	-	-	-	-	-	-	119.861	-	119.861
Outros	80.943	38.728	15.313	-	-	17.884	82.087	-	234.955
<b>Total do passivo</b>	<b>2.211.301</b>	<b>332.815</b>	<b>268.007</b>	<b>1.042.031</b>	<b>499</b>	<b>70.554</b>	<b>1.989.500</b>	<b>842.298</b>	<b>6.757.005</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>2.316.489</b>	<b>80.297</b>	<b>733.213</b>	<b>505.708</b>	<b>138</b>	<b>75.162</b>	<b>1.395.482</b>	<b>581.624</b>	<b>5.688.114</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>4.527.790</b>	<b>413.112</b>	<b>1.001.220</b>	<b>1.547.739</b>	<b>638</b>	<b>145.716</b>	<b>3.384.981</b>	<b>1.423.922</b>	<b>12.445.119</b>

O Caixa gerado nas operações é gerencialmente alocado na Holding.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RevPar** (Revenue per Available Room ou Receita por Apartamento Disponível): Índice equivalente à multiplicação da Diária Média de um determinado período pela Taxa de Ocupação.

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

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

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

# JHSF

## 3T24

### WEBCAST DE RESULTADOS

**Webcast em Português:**

**18 de novembro de 2024**

15:00 (horário de Brasília)

13:00 (horário de Nova York)

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

**Webcast em Inglês:**

**18 de novembro de 2024**

**(tradução simultânea)**

13:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

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

# **ITR - Informações Trimestrais**

## **JHSF Participações S.A.**

30 de setembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**JHSF Participações S.A.**

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da JHSF Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

### Responsabilidade da diretoria sobre as informações contábeis intermediárias

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e o IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### **Ênfases**

#### *Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas*

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### *Reapresentação dos valores correspondentes*

Conforme descrito na nota explicativa 2.2, em decorrência de alterações na forma de contabilização de determinados contratos de venda do segmento de incorporação imobiliária, os valores correspondentes referentes aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O



Uilian Dias Castro de Oliveira  
Contador CRC SP-223185/O

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	82
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	118
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	120
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	121
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	679.328.541
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>679.328.541</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	3.335.852
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>3.335.852</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	8.829.390	7.533.070
1.01	Ativo Circulante	725.041	444.838
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	231.585	13.899
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	231.585	13.899
1.01.02	Aplicações Financeiras	323.539	289.530
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	323.539	289.530
1.01.03	Contas a Receber	9.269	8.798
1.01.03.01	Clientes	9.269	8.798
1.01.04	Estoques	13.710	13.806
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	13.710	13.806
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	146.938	118.805
1.01.08.03	Outros	146.938	118.805
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	131.137	103.004
1.01.08.03.02	Créditos com Partes Relacionadas	15.801	15.801
1.02	Ativo Não Circulante	8.104.349	7.088.232
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.064.348	226.444
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	83.127	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	977.019	222.245
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	977.019	222.245
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.202	4.199
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	4.202	4.199
1.02.02	Investimentos	7.023.691	6.847.126
1.02.02.01	Participações Societárias	6.286.988	6.308.060
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.286.988	6.308.060
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	736.703	539.066
1.02.03	Imobilizado	2.673	2.683
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.673	2.683
1.02.04	Intangível	13.637	11.979
1.02.04.01	Intangíveis	13.637	11.979

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	8.829.390	7.533.070
2.01	Passivo Circulante	1.220.434	932.832
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	583.888	131.547
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	360.702	25.201
2.01.04.02	Debêntures	223.186	106.346
2.01.05	Outras Obrigações	636.546	801.285
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	563.390	542.443
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	563.390	542.443
2.01.05.02	Outros	73.156	258.842
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	62.500	250.001
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	8.913	7.582
2.01.05.02.06	Contas a pagar comerciais e outras	1.743	1.259
2.02	Passivo Não Circulante	2.343.547	1.793.441
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.022.781	1.565.761
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	102.739
2.02.01.02	Debêntures	2.022.781	1.463.022
2.02.01.02.01	Debêntures	2.022.781	1.463.022
2.02.02	Outras Obrigações	216.543	164.326
2.02.02.02	Outros	216.543	164.326
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	96.682	57.678
2.02.02.02.05	Contas a pagar comerciais e outras	119.861	106.648
2.02.03	Tributos Diferidos	91.096	50.227
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	91.096	50.227
2.02.04	Provisões	13.127	13.127
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.127	13.127
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	13.127	13.127
2.03	Patrimônio Líquido	5.265.409	4.806.797
2.03.01	Capital Social Realizado	1.865.950	1.865.950
2.03.01.01	Capital Social Realizado	1.865.950	1.865.950
2.03.04	Reservas de Lucros	3.399.459	2.940.847
2.03.04.01	Reserva Legal	0	243.822
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	1.415.492
2.03.04.10	Reservas de Lucros	3.538.885	1.435.428
2.03.04.11	Outras Reservas	-139.426	-153.895

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.036	1.036	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-117	-117	0	0
3.03	Resultado Bruto	919	919	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	196.672	467.497	130.806	337.430
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.444	-4.176	764	-11.072
3.04.02.01	Despesas Comerciais	-705	-2.538	-503	-2.749
3.04.02.02	Despesas gerais e administrativas	-2.739	-1.638	1.267	-8.323
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	167.276	166.615	7.698	17.815
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.895	14.410	-5.827	-1.204
3.04.05.03	Varição no valor justo de propriedades para investimento	165.381	152.205	13.525	19.019
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.840	305.058	122.344	330.687
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	197.591	468.416	130.806	337.430
3.06	Resultado Financeiro	-3.876	16.598	-10.573	-41.180
3.06.01	Receitas Financeiras	5.693	29.849	7.162	38.768
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.569	-13.251	-17.735	-79.948
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	193.715	485.014	120.233	296.250
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-45.350	-40.870	-4.598	-5.734
3.08.02	Diferido	-45.350	-40.870	-4.598	-5.734
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	148.365	444.144	115.635	290.516
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	148.365	444.144	115.635	290.516
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2202	0,6564	0,1704	0,4283
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,2196	0,6545	0,1695	0,4259

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	148.365	444.144	115.635	290.516
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-435	2.804	0	3.557
4.02.01	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Vendas	-435	2.804	0	3.557
4.03	Resultado Abrangente do Período	147.930	446.948	115.635	294.073

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	8.633	-160.500
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	193.175	24.007
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	485.014	296.250
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens ativo imobilizado e intangível	2.986	2.855
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-305.058	-330.687
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	205.318	79.391
6.01.01.05	Amortização de custos de empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações com parceiros	2.197	-209
6.01.01.07	Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	-29.849	-37.747
6.01.01.08	Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-149.401	-19.019
6.01.01.10	Demais ajustes	-18.032	33.173
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-184.542	-184.507
6.01.02.01	Contas a receber	-471	620
6.01.02.03	Adiantamento de Clientes e Distratos a Pagar	0	20
6.01.02.04	Imóveis a Comercializar	96	-96
6.01.02.05	Demais Ativos e Passivos	-5.641	-12.072
6.01.02.06	Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	-178.526	-172.979
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-494.428	369.867
6.02.01	Resgates e (aplicações)	276.257	637.541
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimento	-36.853	-44.932
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-5	0
6.02.06	Partes relacionadas, líquidas	-733.827	-222.742
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	703.481	-295.200
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos e debêntures	1.402.543	0
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	-522.169	0
6.03.03	Dividendos pagos	-187.501	-285.000
6.03.05	Aquisição de ações em tesouraria	10.608	-10.200
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	217.686	-85.833
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.899	102.070
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	231.585	16.237

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.865.950	-84.971	3.094.741	0	-68.924	4.806.796
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.865.950	-84.971	3.094.741	0	-68.924	4.806.796
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.665	0	0	0	11.665
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.057	0	0	0	1.057
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.608	0	0	0	10.608
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	444.144	2.804	446.948
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	444.144	0	444.144
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.804	2.804
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	2.804	2.804
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.865.950	-73.306	3.094.741	444.144	-66.120	5.265.409

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.865.950	-90.868	3.151.984	0	-33.958	4.893.108
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.865.950	-90.868	3.151.984	0	-33.958	4.893.108
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.302	-144.512	0	0	-133.210
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.102	0	0	0	1.102
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.200	0	0	0	10.200
5.04.06	Dividendos	0	0	-170.514	0	0	-170.514
5.04.08	Transações com acionista não controlador	0	0	26.002	0	0	26.002
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	290.516	1.543	292.059
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	290.516	0	290.516
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.543	1.543
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	1.543	1.543
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.865.950	-79.566	3.007.472	290.516	-32.415	5.051.957

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
7.01	Receitas	153.326	20.164
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.036	0
7.01.02	Outras Receitas	152.290	19.219
7.01.02.01	Outras Receitas	85	200
7.01.02.02	Variação de valor justo de propriedades para investimentos	152.205	19.019
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	945
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	3.541	-10.833
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	3.541	-10.833
7.03	Valor Adicionado Bruto	156.867	9.331
7.04	Retenções	-2.986	-2.855
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.986	-2.855
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	153.881	6.476
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	334.907	369.455
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	305.058	330.687
7.06.02	Receitas Financeiras	29.849	38.768
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	488.788	375.931
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	488.788	375.931
7.08.01	Pessoal	-6.957	2.065
7.08.01.01	Remuneração Direta	-11.384	-1.181
7.08.01.02	Benefícios	3.255	2.347
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.172	899
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	40.420	3.960
7.08.02.01	Federais	40.392	3.956
7.08.02.03	Municipais	28	4
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.181	79.390
7.08.03.01	Juros	11.181	79.390
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	444.144	290.516
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	444.144	290.516

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	12.445.119	11.078.069
1.01	Ativo Circulante	4.080.568	2.701.869
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	857.101	318.126
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	857.101	318.126
1.01.02	Aplicações Financeiras	350.178	326.173
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	350.178	326.173
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	350.178	326.173
1.01.03	Contas a Receber	817.445	613.518
1.01.04	Estoques	1.685.602	1.171.714
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	1.685.602	1.171.714
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	370.242	272.338
1.01.08.03	Outros	370.242	272.338
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	370.242	272.338
1.02	Ativo Não Circulante	8.364.551	8.376.200
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.244.630	1.828.911
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	128.771	0
1.02.01.04	Contas a Receber	420.377	619.157
1.02.01.05	Estoques	532.543	1.052.992
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	532.543	1.052.992
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	60.650	70.113
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	60.650	70.113
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	102.289	86.649
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	102.289	86.649
1.02.02	Investimentos	5.275.208	4.941.915
1.02.02.01	Participações Societárias	13.070	13.591
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	13.070	13.591
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.262.138	4.928.324
1.02.03	Imobilizado	1.710.636	1.475.375
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.710.636	1.475.375
1.02.04	Intangível	134.077	129.999
1.02.04.01	Intangíveis	134.077	129.999

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	12.445.119	11.078.069
2.01	Passivo Circulante	2.121.260	1.238.472
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	886.272	265.073
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	524.767	90.461
2.01.04.02	Debêntures	361.505	174.612
2.01.04.02.01	Debêntures	361.505	174.612
2.01.05	Outras Obrigações	1.234.988	973.399
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	21.669	3.396
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	21.669	3.396
2.01.05.02	Outros	1.213.319	970.003
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	62.500	250.001
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	362.877	247.197
2.01.05.02.06	Contas a pagar comerciais e outras	183.336	231.521
2.01.05.02.08	Adiantamento de clientes	604.606	241.284
2.02	Passivo Não Circulante	4.635.745	4.616.652
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.074.307	2.999.595
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	168.262	387.770
2.02.01.02	Debêntures	2.906.045	2.611.825
2.02.01.02.01	Debêntures	2.906.045	2.611.825
2.02.02	Outras Obrigações	532.467	686.152
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	4.089	3.449
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.089	3.449
2.02.02.02	Outros	528.378	682.703
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	221.315	389.804
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	0	3
2.02.02.02.06	Contas a pagar comerciais e outras	307.063	292.896
2.02.03	Tributos Diferidos	978.228	877.464
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	978.228	877.464
2.02.04	Provisões	50.743	53.441
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	50.743	53.441
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	50.743	53.441
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.688.114	5.222.945
2.03.01	Capital Social Realizado	1.865.950	1.865.950
2.03.04	Reservas de Lucros	2.955.315	2.940.846
2.03.04.01	Reserva Legal	243.822	243.822
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	1.415.492	1.415.492
2.03.04.10	Reservas de Lucros	1.435.427	1.435.427
2.03.04.11	Outras Reservas	-139.426	-153.895
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	444.144	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	422.705	416.149

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	373.330	1.063.287	391.292	1.111.996
3.01.01	Receita com venda de Imóveis	139.901	387.097	190.717	521.280
3.01.02	Receita com Shoppings centers e locações comerciais	97.796	277.022	80.165	251.768
3.01.03	Receita com Hotéis e Restaurantes	95.325	277.967	90.329	263.694
3.01.04	Receita com operações aeroportuárias	40.308	121.201	30.081	75.254
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-185.394	-467.197	-173.132	-501.688
3.02.01	Com vendas de Imóveis	-60.918	-116.956	-64.145	-180.686
3.02.02	Com shoppings centers e locações comerciais	-34.750	-91.504	-30.967	-96.266
3.02.03	Com Hotéis e Restaurantes	-66.376	-189.629	-57.608	-177.128
3.02.04	Custos com operações aeroportuárias	-23.350	-69.108	-20.412	-47.608
3.03	Resultado Bruto	187.936	596.090	218.160	610.308
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	103.172	134.746	2.526	-59.388
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.993	-32.645	-14.450	-42.568
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-86.311	-234.913	-64.541	-203.966
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	200.354	397.660	80.793	183.630
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	8.274	45.798	-18.380	-26.874
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	192.080	351.862	99.173	210.504
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.122	4.644	724	3.516
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	291.108	730.836	220.686	550.920
3.06	Resultado Financeiro	-88.331	-171.636	-59.435	-161.866
3.06.01	Receitas Financeiras	-117	92.064	18.571	88.662
3.06.01.01	Receita Financeira	-117	92.064	18.571	88.662
3.06.02	Despesas Financeiras	-88.214	-263.700	-78.006	-250.528
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-88.214	-263.700	-78.006	-250.528
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	202.777	559.200	161.251	389.054
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-62.811	-108.500	-45.451	-102.776
3.08.01	Corrente	-10	-5.948	36.959	-12.702

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.08.02	Diferido	-62.801	-102.552	-82.410	-90.074
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	139.966	450.700	115.800	286.278
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	139.966	450.700	115.800	286.278
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	148.365	444.144	115.635	279.064
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-8.399	6.556	165	-4.238
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,2078	0,6661	0,1725	0,4241
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,2072	0,6642	0,1708	0,4197

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	139.965	450.700	115.800	286.278
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-435	2.804	0	3.557
4.02.01	Ajuste a Valor Justo de Títulos disponíveis para Vendas	-435	2.804	0	3.557
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	139.530	453.504	115.800	289.835
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	147.930	446.948	115.635	294.073
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-8.400	6.556	165	-4.238

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	455.213	38.396
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	458.240	485.292
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e de acionistas não controladores	559.200	377.262
6.01.01.02	Depreciação e amortização de bens ativo imobilizado e intangível	52.404	40.484
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-4.644	-3.516
6.01.01.04	Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	217.247	290.366
6.01.01.05	Amortização de custos de empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações com parceiros	3.227	1.862
6.01.01.07	Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	-35.780	-33.316
6.01.01.08	Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-351.862	-244.242
6.01.01.10	Demais ajustes	18.448	56.392
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.027	-446.896
6.01.02.01	Contas a receber	187.381	116.781
6.01.02.03	Adiantamento de clientes e distratos a pagar	363.322	83.254
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	-57.697	-290.501
6.01.02.05	Demais ativos e passivos	-175.524	-18.886
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.767	-11.390
6.01.02.07	Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	-302.176	-312.654
6.01.02.08	Aquisição de terrenos a desenvolver	-14.566	-13.500
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-392.230	273.201
6.02.01	Resgates e (aplicações)	93.432	481.252
6.02.02	Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedade para investimento	-457.554	-196.121
6.02.03	Aquisição de bens do ativo intangível	-12.297	-11.930
6.02.06	Partes relacionadas, líquidas	-15.811	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	475.994	-259.390
6.03.01	Ingressos de novos empréstimos e financiamentos e debêntures	1.496.908	48.153
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures (principal)	-844.021	-14.607
6.03.03	Dividendos pagos	-187.501	-285.000
6.03.05	Aquisição de ações em tesouraria	10.608	-10.200
6.03.10	Pagamento de arrendamentos (principal)	0	2.264
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	538.977	52.207
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	318.125	269.036
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	857.102	321.243

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.865.950	-84.971	3.094.741	0	-68.924	4.806.796	416.149	5.222.945
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.865.950	-84.971	3.094.741	0	-68.924	4.806.796	416.149	5.222.945
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.665	0	0	0	11.665	0	11.665
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.057	0	0	0	1.057	0	1.057
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.608	0	0	0	10.608	0	10.608
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	444.144	2.804	446.948	6.556	453.504
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	444.144	0	444.144	6.556	450.700
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	2.804	2.804	0	2.804
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	2.804	2.804	0	2.804
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.865.950	-73.306	3.094.741	444.144	-66.120	5.265.409	422.705	5.688.114

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.865.950	-90.868	3.151.984	0	-33.958	4.893.108	266.565	5.159.673
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.865.950	-90.868	3.151.984	0	-33.958	4.893.108	266.565	5.159.673
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.302	-144.512	0	0	-133.210	89.420	-43.790
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.102	0	0	0	1.102	0	1.102
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	10.200	0	0	0	10.200	0	10.200
5.04.06	Dividendos	0	0	-170.514	0	0	-170.514	0	-170.514
5.04.08	Transações com acionista não controlador	0	0	26.002	0	0	26.002	89.420	115.422
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	290.516	1.543	292.059	-4.238	287.821
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	290.516	0	290.516	-4.238	286.278
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.543	1.543	0	1.543
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	1.543	1.543	0	1.543
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.865.950	-79.566	3.007.472	290.516	-32.415	5.051.957	351.747	5.403.704

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
7.01	Receitas	1.598.279	1.419.722
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.137.091	1.172.261
7.01.02	Outras Receitas	461.188	247.461
7.01.02.01	Outras Receitas	107.110	41.913
7.01.02.02	Variação de valor justo de propriedades para investimentos	351.862	210.504
7.01.02.03	Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	2.216	-4.956
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-615.582	-602.196
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-333.797	-392.495
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-281.785	-209.701
7.03	Valor Adicionado Bruto	982.697	817.526
7.04	Retenções	-52.404	-40.484
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-52.404	-40.484
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	930.293	777.042
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	96.708	92.178
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.644	3.516
7.06.02	Receitas Financeiras	92.064	88.662
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.027.001	869.220
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.027.001	869.220
7.08.01	Pessoal	226.171	202.281
7.08.01.01	Remuneração Direta	189.061	169.109
7.08.01.02	Benefícios	27.957	24.403
7.08.01.03	F.G.T.S.	9.153	8.769
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	52.980	125.364
7.08.02.01	Federais	7.707	88.210
7.08.02.02	Estaduais	32.350	25.565
7.08.02.03	Municipais	12.923	11.589
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	297.150	255.297
7.08.03.01	Juros	233.031	203.768
7.08.03.02	Aluguéis	64.119	51.529
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	450.700	286.278
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	444.144	290.516
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.556	-4.238

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

A JHSF Participações S.A. (“Companhia”) com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800 Torre 3 Continental Tower - 27º andar, São Paulo - SP, é uma sociedade por ações de capital aberto, cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o código 20605 sendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo sob a sigla JHSF3. Constituída em 29 de junho de 2006, com o objetivo principal de atuar como holding, participando do capital de outras sociedades, dedicadas primariamente às atividades de construção e exploração de shoppings centers, incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, compra e venda de mercadorias, à locação de imóveis comerciais e residenciais próprios, à prestação de serviços de administração, à exploração de atividades hoteleiras, gastronômicas e turísticas em geral, assessoria, consultoria e planejamento, operação e gestão de aeródromo.

Mais informações acerca do contexto operacional da Companhia e de suas controladas podem ser encontradas na Nota 1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 que estão disponíveis nos seguintes endereços eletrônicos: <https://ri.jhsf.com.br>, <https://www.gov.br/cvm/pt-br> e <https://www.b3.com.br/pt-br>.

#### **1.1. Transação C-fly**

Em fevereiro de 2023, a Companhia, por meio de sua controlada JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A. firmou contrato com a C-Fly Consultoria e Gestão Empresarial Ltda. (“C-Fly”), que prevê a criação de uma nova sociedade operadora de “Fixed Based Operator” (“FBO”), por meio de Sociedade por Conta de Participação (“SCP”) para explorar crescentes oportunidades no Brasil e no exterior (“Transação”). A Companhia deterá 83,5% dessa nova sociedade sendo a sócia ostensiva.

No contexto da Transação, além de novos projetos a serem prospectados e desenvolvidos (i) a C-Fly adquiriu, por R\$116.133, 16,5% dos Resultados Econômicos Gerados na Operação do Catarina, sem incluir direitos e poderes políticos perante o Catarina, nem incluir a propriedade do terreno sobre o qual o aeroporto foi construído, o qual, no âmbito da Transação, gerou exclusivamente para a JHSF remuneração anual de cerca de R\$40.000, que serão atualizados anualmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-FGV) e; (ii) a JHSF assumiu compromissos de investimento da C-Fly no FBO do Aeroporto de Guarulhos (“GAT GRU”), visando a modernização da infraestrutura de atendimento aos passageiros da aviação executiva, de forma a aprimorar os serviços prestados aos usuários que optam por operar voos pelo Aeroporto de Guarulhos.

Os registros contábeis da transação estão demonstrados nas rubricas de contas a receber, investimento, créditos diversos e Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

#### **1.2. Venda de fração ideal dos Shoppings Ponta Negra e Bela Vista**

Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia concluiu a venda da totalidade de suas frações ideais dos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra por meio de suas controladas para os fundos de investimento imobiliários JHSF Capital Bela Vista e JHSF Capital Ponta Negra, dos quais a Companhia é cotista. A transação foi realizada entre partes relacionadas à valor de livros contábeis e não gerou ganhos ou perdas no exercício de 2023, impactou apenas o patrimônio líquido na rubrica de transação com acionistas não controladores no montante de R\$38.782.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 28 de março de 2024, a Companhia reclassificou, na controladora, os saldos das cotas dos FIs JHSF SPN e SBV da rubrica de investimentos para a rubrica de títulos e valores mobiliários (Nota 7 - R\$347.263). Tal reclassificação é suportada por evento de liquidez em que a Companhia recebeu uma carta de intenções com a manifestação de intenção do proponente em adquirir participações minoritárias das cotas dos respectivos FIs.

Em 24 de julho de 2024 a Companhia concluiu a celebração dos instrumentos definitivos relativos à venda de participações minoritárias nos empreendimentos (i) Catarina Fashion Outlet - Expansão 3, (ii) Shopping Ponta Negra e (iii) Shopping Bela Vista, cujo valor total da transação foi de R\$ 273.035, tendo como contraparte o Fundo XP MALLS.

Com a conclusão da Transação, a JHSF passou a deter (i) 60,01% do Catarina Fashion Outlet, (ii) 18,00% do Shopping Ponta Negra e (iii) 11,70% do Shopping Bela Vista. A participação da JHSF no Shopping Bela Vista foi reduzida a 1,00% após a conclusão da venda de 10,70% para os atuais sócios daquele empreendimento.

A reclassificação segue as orientações do CPC 18 (R2) – Investimento em Coligada, em controlada em Empreendimento Controlado em Conjunto. A movimentação dos saldos das cotas está apresentada a seguir:

	<b>Cotas FIs SPN e SBV</b>
<b>31 de dezembro de 2023</b>	500
Reclassificação (Nota 7)	347.263
Valorização no período	29.602
Venda de cotas	(198.761)
<b>30 de setembro de 2024 (Nota 4)</b>	<b>178.604</b>

### 1.3. Venda das cotas dos FIs Shoppings Ponta Negra e Bela Vista e fração ideal da Expansão III do Catarina Fashion Outlet

Em 13 de maio de 2024, em ato contínuo ao mencionado no item 1.2. acima, a Companhia concluiu a celebração dos instrumentos definitivos relativos à venda de participações minoritárias nos empreendimentos (i) Catarina Fashion Outlet - Expansão 3, (ii) Shopping Ponta Negra e (iii) Shopping Bela Vista, cujo valor total da transação foi de R\$273.035, tendo como contraparte o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário– FII ("XP Malls") (a "Transação").

Com a conclusão da Transação, a Companhia passou a deter (i) 60,01% do Catarina Fashion Outlet, (ii) 18,00% do Shopping Ponta Negra e (iii) 2,03% do Shopping Bela Vista.

### 1.4. Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público em Porto Feliz- SP

Em 12 de abril de 2024, a Companhia informou ao mercado que foi ajuizada Ação Civil Pública ("ACP") pelo Ministério Público em Porto Feliz-SP que questiona o fracionamento dos estudos de impactos ambientais dos Empreendimentos da JHSF na região, tendo sido deferida liminar cujo sentido e alcance estão sendo analisados pelos advogados contratados pela Companhia.

A Companhia reforçou que seus empreendimentos Fazenda Boa Vista ("FBV"), Boa Vista Village ("BVV") e Boa Vista Estates ("BVE") (em conjunto FBV, BVV e BVE, os "Empreendimentos") foram submetidos de forma transparente e tempestiva aos devidos processos de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental ("EIA RIMA") e licenciamentos através dos diversos órgãos competentes, inclusive com audiências públicas e assim obtiveram as licenças e autorizações legais a eles aplicáveis por meio das aprovações dos

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

órgãos competentes.

A Companhia reforçou que para cada um dos projetos que compõem os Empreendimentos tem aprovações e licenças, as quais consideram efeitos cumulativos, e que deu ampla divulgação, por meio de Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros, das particularidades de cada um desses projetos. A Companhia esclarece, e é público e notório, que a FBV foi lançada há dezessete anos, em 2007. Somente após doze anos do lançamento comercial da FBV, ou seja, em 2019, é que foi lançado o BVV, empreendimento autônomo à FBV. Posteriormente, num momento de grande demanda de mercado por empreendimentos de segunda residência, quando estava em curso a pandemia da COVID 19, é que a JHSF adquiriu o terreno que deu origem ao BVE que constituiu mais um empreendimento autônomo e fica, inclusive, em área separada da FBV e do BVV pela Rodovia Castelo Branco, o que torna evidente o sequenciamento dos licenciamentos emitidos.

Em 17 de maio de 2024, a liminar concedida no âmbito da Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público em Porto Feliz-SP, que impactava obras dos empreendimentos foi suspensa por decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Em 19 de setembro de 2024, as Ações Cíveis Públicas (ACPs) foram suspensas e a JHSF está atuando para esclarecer o assunto e tomando todas as medidas cabíveis ao caso e manterá seus clientes, agentes de mercado e os acionistas informados acerca do tema.

As referidas informações trimestrais não foram impactadas por esse evento.

## **2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais individuais e consolidadas**

### **2.1. Base de elaboração**

As informações trimestrais, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis, julgamentos e premissas descritas na nota explicativa 3 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 que permanecem válidas.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais.

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

As informações financeiras intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2.2. Reapresentação das informações contábeis intermediárias de 30 de setembro de 2023

No exercício de 2023 a Companhia decidiu ajustar determinados saldos contábeis de exercícios anteriores aperfeiçoando a forma de contabilização de certas vendas do segmento de incorporação imobiliária (Vide Nota 2.6 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023). Conforme previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, os valores correspondentes referentes a 30 de setembro de 2023 foram ajustados e estão sendo reapresentados.

Os efeitos na Controladora e no Consolidado estão demonstrados a seguir:

<b>Demonstração do Resultado (Controladora)</b>	<b>1 de janeiro a 30 de setembro de 2023</b>			<b>1 de julho a 30 de setembro de 2023</b>		
	<b>Original</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>	<b>Original</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>	<b>325.978</b>	<b>11.452</b>	<b>337.430</b>	<b>94.364</b>	<b>36.443</b>	<b>130.807</b>
Resultado de equivalência patrimonial (a)	319.235	11.452	330.687	85.902	36.443	122.345
Demais receitas e (despesas) operacionais	6.743	-	6.743	8.462	-	8.462
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>325.978</b>	<b>11.452</b>	<b>337.430</b>	<b>94.364</b>	<b>36.443</b>	<b>130.807</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>284.798</b>	<b>11.452</b>	<b>296.250</b>	<b>83.791</b>	<b>36.443</b>	<b>120.234</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>279.064</b>	<b>11.452</b>	<b>290.516</b>	<b>79.193</b>	<b>36.443</b>	<b>115.636</b>
Quantidade de ações ao final do exercício	679.328.541	-	679.328.541	679.328.541	-	679.328.541
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	(4.423.712)	-	(4.423.712)	(4.423.712)	-	(4.423.712)
<b>Lucro por ação - básico em Reais (R\$)</b>	<b>0,4135</b>	<b>0,0170</b>	<b>0,4305</b>	<b>0,1174</b>	<b>0,0556</b>	<b>0,1730</b>
<b>Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)</b>	<b>0,4101</b>	<b>0,0168</b>	<b>0,4269</b>	<b>0,1171</b>	<b>0,0555</b>	<b>0,1726</b>

- (a) Os ajustes apresentados na Controladora são reflexo dos ajustes realizados em suas controladas, dessa forma os impactos são observados apenas nas rubricas de investimento (ativo) e resultado de equivalência patrimonial (DRE). As Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foram afetadas apenas pelo resultado auferido pelos ajustes mencionados acima. As demonstrações do fluxo de caixa não foram impactadas em suas atividades operacionais, financiamento e investimento.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os efeitos no Consolidado estão demonstrados a seguir:

	1 de janeiro a 30 de setembro de 2023			1 de julho a 30 de setembro de 2023		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	(b) 1.099.335	12.661	1.111.996	350.087	41.206	391.293
Custos Operacionais	(b) (500.821)	(867)	(501.688)	(169.080)	(4.053)	(173.133)
<b>Lucro bruto</b>	<b>598.514</b>	<b>11.794</b>	<b>610.308</b>	<b>181.007</b>	<b>37.153</b>	<b>218.160</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>	<b>(59.388)</b>	-	<b>(59.388)</b>	<b>2.526</b>	-	<b>2.526</b>
Despesas gerais, administrativas e comerciais	(246.534)	-	(246.534)	(78.991)	-	(78.991)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(26.874)	-	(26.874)	(18.380)	-	(18.380)
Varição no valor justo de propriedades para investimento	210.504	-	210.504	99.173	-	99.173
Resultado de equivalência patrimonial	3.516	-	3.516	724	-	724
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>539.126</b>	<b>11.794</b>	<b>550.920</b>	<b>183.533</b>	<b>37.153</b>	<b>220.686</b>
Resultado financeiro, líquido	(161.866)	-	(161.866)	(59.435)	-	(59.435)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>377.261</b>	<b>11.794</b>	<b>389.054</b>	<b>124.099</b>	<b>37.153</b>	<b>161.251</b>
Imposto de renda e contribuição social	(b) (102.435)	(341)	(102.776)	(44.741)	(711)	(45.452)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>274.826</b>	<b>11.452</b>	<b>286.277</b>	<b>79.358</b>	<b>36.443</b>	<b>115.800</b>
<b>Lucro atribuído aos acionistas controladores</b>	<b>279.064</b>	<b>11.452</b>	<b>290.516</b>	<b>79.193</b>	<b>36.443</b>	<b>115.636</b>
<b>Lucro atribuído aos acionistas não controladores</b>	<b>(4.238)</b>	-	<b>(4.238)</b>	<b>165</b>	-	<b>165</b>
Quantidade de ações ao final do exercício	679.328.541	-	679.328.541	-	-	-
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	(4.423.712)	-	(4.423.712)	-	-	-
<b>Lucro por ação - básico em Reais (R\$)</b>	<b>0,4072</b>	<b>0,0170</b>	<b>0,4242</b>	<b>0,1176</b>	<b>0,0538</b>	<b>0,1714</b>
<b>Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)</b>	<b>0,4039</b>	<b>0,0168</b>	<b>0,4207</b>	<b>0,1173</b>	<b>0,0536</b>	<b>0,1709</b>

(b) As controladas da Companhia implementaram melhorias no processo de registro das vendas do segmento de incorporação imobiliária levando em consideração a formalização jurídica dos contratos. Os ajustes e os impactos dessas melhorias estão apresentados nas rubricas de contas a receber e ajuste a valor presente, imóveis a comercializar, impostos diferidos (passivo e resultado), receita com venda de imóveis (DRE) e custo com venda de imóveis (DRE).

### 2.3. Reconciliação do capital circulante líquido

A Diretoria efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas informações trimestrais. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$1.959.308 (R\$1.463.397 em 31 de dezembro de 2023).

### 3. Aprovação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 14 de novembro de 2024.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Caixa e Bancos	1.006	1.703	44.006	52.558
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	230.579	12.196	559.553	165.880
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 22)	-	-	253.542	99.687
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>231.585</b>	<b>13.899</b>	<b>857.101</b>	<b>318.125</b>
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	5.975	5.764	18.696	18.036
Fundo de investimento Profit 463 (b)	168.635	260.458	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	7.257	23.308	159.849	276.859
Fundo de Investimento The Northen Trust (d)	46.195	-	46.195	-
Fundo de Investimento Hospitality 38 Hill Street Mayfair (e)	-	-	45.644	-
FII JHSF SPN e SBV (Nota 1.2)	178.604	-	178.604	-
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	29.419	30.812
Ações de Companhias no Brasil e exterior (Nota 22.1)	-	-	542	467
<b>Títulos e valores mobiliários (Notas 22)</b>	<b>406.666</b>	<b>289.530</b>	<b>478.949</b>	<b>326.174</b>
<b>Total</b>	<b>638.251</b>	<b>303.429</b>	<b>1.336.050</b>	<b>644.299</b>
<b>Circulante</b>	<b>555.124</b>	<b>303.429</b>	<b>1.207.279</b>	<b>644.299</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>83.127</b>	<b>-</b>	<b>128.771</b>	<b>-</b>

- (a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100% do CDI (100% em 2023).
- (b) O fundo JHSF Catarina Corporate, possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina e é remunerado pelo EBITDA gerado na operação do aeroporto. Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo. O Fundo Profit 463 é um fundo exclusivo sob administração do BTG Pactual e possui substancialmente investimentos em Tesouro Selic, LFT, Fundos de Investimentos e ações de Companhias abertas. No consolidado, os saldos são apresentados com a abertura da carteira de investimentos dos próprios Fundos. Para fins de consolidação, os títulos e valores mobiliários referentes aos Fundos são eliminados nas demonstrações financeiras.
- (c) Correspondem a aplicações em certificados de depósito bancário Jumbo em moeda estrangeira (US\$) atrelados ao tesouro americano.
- (d) O Fundo de investimento exclusivo possui investimentos em US\$ os quais visam a aquisição futura de ativos imobiliários, carteira composta substancialmente por notas promissórias.
- (e) Trata-se de investimento no Hospitality 38 Hill Street Mayfair LP, fundo de investimentos criado para aquisição e desenvolvimento do imóvel que sediará o Hotel Fasano Londres.

### 5. Contas a Receber

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Contas a receber de unidades imobiliárias (Nota 22)	-	-	1.058.799	1.044.008
Aluguéis (Nota 22)	-	-	44.879	53.777
Hotéis e restaurantes	-	-	28.720	35.335
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	10.339	8.650
Estacionamento	-	-	3.717	5.000
Prestação de Serviços	-	-	8.271	6.117
Outros (b)	9.269	8.798	148.381	138.839
<b>Total Contas a Receber (Nota 22)</b>	<b>9.269</b>	<b>8.798</b>	<b>1.303.106</b>	<b>1.291.726</b>
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(34.290)	(19.191)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(30.994)	(39.860)
<b>Total (Nota 22)</b>	<b>9.269</b>	<b>8.798</b>	<b>1.237.822</b>	<b>1.232.675</b>
<b>Circulante</b>	<b>9.269</b>	<b>8.798</b>	<b>817.445</b>	<b>613.518</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>420.377</b>	<b>619.157</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (a) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como premissa a taxa média dos financiamentos, empréstimos e debêntures obtidos pela Companhia e comparada com a NTN-B média, sendo utilizada a maior entre elas. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,46% a.a. (5,51% a.a. em 31 de dezembro de 2023).
- (b) O saldo consolidado corresponde substancialmente a operações aeroportuárias no montante de R\$125.665 dos quais R\$108.580 correspondem a transação com a C-fly mencionada na Nota 1.1.

Os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Vencidos acima de 365 dias (a)	24.665	25.059
Vencidos acima de 91 até 365 dias (a)	28.245	31.298
Vencidos acima de 61 até 90 dias (a)	4.679	4.622
Vencidos acima de 31 até 60 dias	11.168	12.167
Vencidos até 30 dias	21.070	22.162
<b>Total vencidos</b>	<b>89.827</b>	<b>95.308</b>
A vencer até 365 dias	762.495	577.261
A vencer acima 365 dias	450.784	619.157
<b>Total a vencer</b>	<b>1.213.279</b>	<b>1.196.418</b>
<b>Total</b>	<b>1.303.106</b>	<b>1.291.726</b>

- (a) Os referidos títulos vencidos a mais de 61 dias são monitorados pela Companhia e estão em processo de renegociação.

## 6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
<b>Imóveis a desenvolver (a)</b>	537.543	888.324
<b>Imóveis em desenvolvimento (b)</b>	1.680.161	1.207.985
<b>Imóveis acabados</b>		
Complexo Fazenda Boa Vista (c)	-	127.956
Horto Bela Vista	441	441
<b>Total</b>	<b>2.218.145</b>	<b>2.224.706</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.685.602</b>	<b>1.171.714</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>532.543</b>	<b>1.052.992</b>

- (a) Correspondem a terrenos da Companhia que estão em fase de estudo de viabilidade e desenvolvimento de projeto para futuro lançamento e comercialização. No terceiro trimestre de 2024 a Companhia reclassificou R\$311.444 de futuros empreendimentos na cidade de São Paulo e estes foram transferidos para a rubrica de imóveis em desenvolvimento
- (b) Os saldos apresentados em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 correspondem ao Village, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim e Santa Helena, empreendimentos em fase de construção. No terceiro trimestre de 2024 a Companhia reclassificou R\$78.824 de empreendimentos multi-uso para a rubrica de imobilizado, vide Nota 8 letra (b).
- (c) No 2º trimestre de 2024 a Companhia optou pela reclassificação de saldos remanescentes de terrenos da Fazenda Boa Vista para a rubrica de imóveis a desenvolver uma vez que estuda a modificação do produto para atender a atual demanda de mercado.

Anualmente, a Companhia realiza avaliações do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, essa avaliação compara o valor de venda das unidades a comercializar com o custo contábil. Sendo o custo contábil

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

maior, a Companhia registra a perda (*impairment*). Em 30 de setembro de 2024, a Diretoria não constatou a necessidade de realização de ajuste para desvalorização dos ativos.

### 7. Investimentos (Controladora)

	Controladora	
	09-2024	12-2023
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	6.284.206	6.305.278
<b>Total dos investimentos</b>	<b>6.286.988</b>	<b>6.308.060</b>

As controladas diretas da Companhia e as principais informações financeiras estão demonstradas a seguir:

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto)		Resultado	
	2024	2023	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023	09-2024	09-2023
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	4.152.078	3.604.174	2.467.023	2.069.455	1.685.055	1.534.719	163.646	90.536
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	1.978.476	1.805.639	160.465	135.526	1.818.011	1.670.113	149.295	113.782
Polônia Incorporações Ltda.	99,99	99,99	4.500.480	4.230.470	1.877.920	1.772.592	2.622.560	2.457.878	159.281	177.205
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A	99,99	99,99	948.848	891.857	287.338	234.277	661.510	657.580	3.902	2.533
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99	99,99	530.793	440.452	315.446	227.124	215.347	213.328	614	3.389
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	177.439	202.628	53.847	47.283	123.592	155.345	(2.533)	10.126
Aveiro Incorporações Ltda.	(a)	(a)	297.981	244.563	95.798	81.339	202.183	163.224	38.820	3.962
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	70,00	230.246	227.260	106.468	95.527	123.778	131.733	(7.955)	(12.825)
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	99,99	1.313	1.247	5.870	3.467	(4.557)	(2.220)	(2.337)	(2.014)
JHSF Engenharia Ltda.	(a)	(a)	241.567	155.073	173.882	61.635	67.685	93.438	(25.729)	(26.358)
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	99,99	99,99	102.213	95.636	107.470	77.531	(5.257)	18.105	(23.362)	(6.633)
Demais investidas	-	-	1.687.325	7.537.720	977.345	3.234.763	709.980	4.302.957	796	111.537
<b>Total</b>			<b>14.848.759</b>	<b>19.436.721</b>	<b>6.628.872</b>	<b>8.040.520</b>	<b>8.219.887</b>	<b>11.396.201</b>	<b>454.438</b>	<b>465.240</b>

(a) As respectivas Empresas são controladas indiretas da Companhia.

A seguir demonstramos as movimentações dos investimentos para o período findo em 30 de setembro de 2024 e para o exercício de 2023:

	09-2024	12-2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>6.305.278</b>	<b>5.789.164</b>
Reflexos de ajuste de outros resultados abrangentes (b)	2.804	(34.966)
Resultado equivalência patrimonial	305.058	464.230
Transações com acionistas não controladores (DMPL) (a)	-	68.685
Aumento de Capital	5	-
Passivo a descoberto	18.324	18.165
Transferência de investimento (Nota 1.2)	(347.263)	-
<b>Saldo final</b>	<b>6.284.206</b>	<b>6.305.278</b>

(a) Saldo correspondente a alienação de investimento na transação com a C-fly conforme mencionado na Nota 1.1.

(b) Saldo correspondente a transferência de investimento para a rubrica títulos e valores mobiliários conforme mencionado na Nota 1.2.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 8. Imobilizado e intangível

#### 8.1. Imobilizado

Movimentação 2024 - Consolidado											
Item	Custo		Reversão de Impairment	Saldos em 2023		Baixa	Transferências (b)	Juros		Saldos em 2024	Taxa média % depreciação
	Histórico	Depreciação		Adições (a)	Capitalizados			Depreciação			
Aeroporto Catarina	732.005	(12.462)	-	719.543	14.778	-	-	2.372	(8.840)	727.853	1,43-2,5
Aeronaves	61.281	(2.773)	-	58.508	5.658	-	-	-	(1.450)	62.716	3,6
Benefeitorias em Imóveis de Terceiros	73.814	(6.662)	-	67.152	3.882	(221)	-	-	(9.190)	61.623	10
Hotéis Fasano	81.370	(5.258)	-	76.112	742	-	-	-	(3.559)	73.295	4,0
Imobilizações em Andamento	381.861	-	-	381.861	171.961	(1.076)	78.824	-	-	631.570	-
Máquinas e Equipamentos	44.227	(1.396)	-	42.831	13.557	(18.656)	-	-	(3.593)	34.139	10,0
Direito de uso	107.361	(12.933)	-	94.428	6.165	-	-	-	(11.850)	88.743	9,8 a 12,5
Outros	40.262	(5.614)	292	34.940	4.344	(2.870)	-	-	(5.717)	30.697	11,4
	<b>1.522.181</b>	<b>(47.098)</b>	<b>292</b>	<b>1.475.375</b>	<b>221.087</b>	<b>(22.823)</b>	<b>78.824</b>	<b>2.372</b>	<b>(44.199)</b>	<b>1.710.636</b>	

- (a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão dos hangares do Aeroporto Catarina R\$14.778, máquinas, equipamentos e imobilizações em andamento (São Paulo Surf Club, Campos de Golf e *amenities* do empreendimento Village) no montante de R\$13.557 e R\$171.961, respectivamente.
- (b) As transferências correspondem substancialmente à segregação contábil dos ativos correspondentes ao empreendimento multi-uso Real Park (Surf Club e unidades residenciais).

Movimentação 2023 - Consolidado											
Item	Custo		Reversão de Impairment	Saldos em 2022		Baixa	Transferências	Juros		Saldos em 2023	Taxa média % depreciação
	Histórico	Depreciação		Adições	Capitalizados			Depreciação			
Aeroporto Catarina	759.083	(31.486)	-	727.597	17.733	-	(14.087)	762	(12.462)	719.543	1,43-2,5
Aeronaves	117.803	(3.653)	-	114.150	4.823	(57.692)	-	-	(2.773)	58.508	3,6
Benefeitorias em Imóveis de Terceiros	87.066	(18.466)	-	68.600	5.214	-	-	-	(6.662)	67.152	10
Hotéis Fasano	89.203	(9.895)	-	79.308	2.062	-	-	-	(5.258)	76.112	4,0
Imobilizações em Andamento	269.732	-	-	269.732	70.895	-	41.234	-	-	381.861	-
Máquinas e Equipamentos	26.385	(5.403)	-	20.982	25.173	(1.928)	-	-	(1.396)	42.831	10,0
Direito de uso	207.604	(32.112)	-	175.492	-	-	(68.130)	-	(12.933)	94.429	9,8 a 12,5
Outros	54.198	(16.741)	(2.892)	34.565	5.697	-	-	-	(5.614)	34.940	11,4
	<b>1.611.074</b>	<b>(117.756)</b>	<b>(2.892)</b>	<b>1.490.426</b>	<b>131.597</b>	<b>(59.620)</b>	<b>(40.983)</b>	<b>762</b>	<b>292</b>	<b>(47.098)</b>	<b>1.475.375</b>

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*). Em 30 de setembro de 2024, a Diretoria não constatou a necessidade de realização de ajuste para desvalorização dos ativos. Para mais detalhes dos saldos de imobilizado, vide Notas 3.7 e 8 das demonstrações financeiras do exercício de 2023.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 8.2. Intangível

Movimentação 2024 - Consolidado					
Descrição	Saldos em 2023	Adições	Baixas	Amortização	Saldos em 2024
<b>Ágio na aquisição de Investimentos</b>					
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	358
Usina São Paulo	1.647	-	-	-	1.647
<b>Intangível</b>					
Marcas e Patentes	27.175	-	-	(118)	27.057
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	18.120
Software	42.014	12.297	(14)	(8.087)	46.210
Outros	2.905	-	-	-	2.905
	<b>129.999</b>	<b>12.297</b>	<b>(14)</b>	<b>(8.205)</b>	<b>134.077</b>
Movimentação 2023 - Consolidado					
Descrição	Saldos em 2022	Adições	Baixas	Amortização	Saldos em 2023
<b>Ágio na aquisição de Investimentos</b>					
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	358
Usina São Paulo	647	1.000	-	-	1.647
<b>Intangível</b>					
Marcas e Patentes	32.165	-	(4.796)	(194)	27.175
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	18.120
Software	34.142	15.836	-	(7.964)	42.014
Outros	4.926	-	(2.021)	-	2.905
	<b>128.138</b>	<b>16.836</b>	<b>(6.817)</b>	<b>(8.158)</b>	<b>129.999</b>

(a) Em 21 de janeiro de 2008, foram adquiridas 4.191.715 ações ordinárias nominativas do Hotel Marco Internacional S.A., representando 13,9% do capital deste;

(b) Ágio por expectativa de rentabilidade futura constituído no momento da aquisição dos restaurantes de marca Fasano.

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*), de acordo com a política contábil apresentada na Nota 3.7 da demonstração financeira do exercício de 2023. Em 30 de setembro de 2024 a Diretoria não constatou a necessidade de ajuste de *impairment*.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### **9. Propriedades para investimento**

As Propriedades para Investimentos ("PPI") 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, através de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.

Inicialmente são contabilizadas pelo custo de aquisição e/ou construção, incluindo todas as despesas. Após sua contabilização inicial as PPIs são reavaliadas de acordo com seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 22.1), apurado de forma individual para cada shopping center, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado seguindo as orientações contábeis do CPC 28 – Propriedade para Investimento. O valor justo das PPIs é atualizado anualmente através do laudo feito por uma empresa especializada independente e atualizado trimestralmente com a mesma metodologia adotada pelos especialistas externos. As variáveis críticas na determinação do Valor justo, tais como taxas de desconto de cada shopping center, nível de risco do empreendimento, perpetuidade dos fluxos, crescimento real esperado, são determinadas de forma independente pelo avaliador externo.

Para os terrenos, cujos projetos ainda não estão em desenvolvimento ou prontos, a Companhia contabiliza o valor justo do próprio terreno, com base no método comparativo direto de mercado, através de avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, utilizando cotações de mercado imobiliário (nível 3 na classificação do valor justo). Os terrenos que já possuem projetos aprovados pela Administração são mensurados a valor justo pelo método de Fluxo de Caixa Descontado.

A variação entre o valor de custo e o valor justo calculado é contabilizada na rubrica de Variação no valor justo de propriedade para investimento no período em que foi apurada, com ganho ou perda com valor justo das PPIs e destinados à Reserva de Lucros a realizar dentro do patrimônio líquido, não sendo considerado na apuração dos dividendos.

As PPIs são excluídas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera qualquer benefício econômico futuro da sua venda (*impairment*). Quando ocorre a venda de uma PPI ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no mesmo período da baixa, passando nesse momento a integrar os resultados realizados e, portanto, eventual base para dividendos.

Pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, houve previsibilidade para considerar 10 anos nas projeções de fluxo de caixa descontado, e posteriormente a sua perpetuidade.

O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como do shopping center em desenvolvimento, foi considerado nos fluxos de caixas estimados, no entanto, não foram considerados incrementos provenientes de alterações de mix de ocupação dos Shopping Centers. O valor justo registrado pode sofrer variações no caso de alterações nas taxas e prazos informados na tabela anterior, seja para cima como para baixo.

A seguir apresentamos as nossas PPIs, os principais indicadores adotados na avaliação do valor justo e a reconciliação dos saldos de acordo com a participação da Companhia nas PPIs, demonstrando com isso, os saldos líquidos correspondentes a propriedades para investimento:

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Descrição	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
	30 de setembro de 2024								
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 12)	Participação líquida da Companhia
Propriedades em operação (a)	6,75% - 10,30%	7,25% - 10,5%	0,42% - 2,5%	5.265.857	(1.888.539)	3.377.318	(63.450)	(201.839)	3.112.029
Propriedades em construção (a)	7% - 9,25%	7,75% - 11,25%	2,5%	541.429	(281.791)	259.638	-	-	259.638
Propriedades em desenvolvimento (a)	10,00%	12,00%	2,5%	1.447.185	-	1.447.185	-	-	1.447.185
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	177.997	-	177.997	-	-	177.997
				<b>7.432.468</b>	<b>(2.170.330)</b>	<b>5.262.138</b>	<b>(63.450)</b>	<b>(201.839)</b>	<b>4.996.849</b>
31 de dezembro de 2023									
Propriedades em operação (a)	6,75% - 10,30%	7,25% - 10,5%	0,42% - 2,5%	6.149.866	(2.601.234)	3.548.632	(62.667)	(200.710)	3.285.255
Propriedades em construção (a)	7% - 9,25%	7,75% - 11,25%	2,5%	512.041	(180.893)	331.148	-	-	331.148
Propriedades em desenvolvimento (a)	10,00%	12,00%	2,5%	995.654	4.295	999.949	-	-	999.949
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	48.595	-	48.595	-	-	48.595
				<b>7.706.156</b>	<b>(2.777.832)</b>	<b>4.928.324</b>	<b>(62.667)</b>	<b>(200.710)</b>	<b>4.664.947</b>

- (a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m<sup>2</sup> menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m<sup>2</sup> de PPI em desenvolvimento, está entre 50% e 60% abaixo do valor justo por ABL-m<sup>2</sup> de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m<sup>2</sup>.
- (b) As PPIs a desenvolver, substancialmente, estão mensuradas ao custo histórico, em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo.
- (c) Saldo correspondente à participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.
- (d) Saldo correspondente à participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).
- (e) Conforme mencionado na Nota 12 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As movimentações contábeis do período estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades	Propriedades	Total	Propriedades	Propriedades	Total
	em operação	em construção		em operação	em construção	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	-	<b>446.719</b>	<b>446.719</b>	<b>2.519.665</b>	<b>1.400.667</b>	<b>3.920.332</b>
Transferências (a)	-	-	-	426.889	(61.421)	365.468
Adições (a)	-	41.950	41.950	41.859	117.227	159.085
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	50.396	50.396	594.684	(111.246)	483.439
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	-	<b>539.066</b>	<b>539.066</b>	<b>3.583.096</b>	<b>1.345.227</b>	<b>4.928.324</b>
Transferências (d)	-	-	-	(347.263)	-	(347.263)
Adições (b)	-	32.219	32.219	44.473	372.070	416.542
Baixa - Custo (e)	-	-	-	(30.122)	-	(30.122)
Baixa - Valor justo (e)	-	(48.646)	(48.646)	(35.583)	(48.646)	(84.229)
Variação no valor justo das propriedades (c)	-	214.064	214.064	162.717	216.169	378.886
<b>Saldos em 30 de setembro de 2024</b>	-	<b>736.703</b>	<b>736.703</b>	<b>3.377.318</b>	<b>1.884.820</b>	<b>5.262.138</b>

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2023.

(b) As adições do exercício foram realizadas, substancialmente, no Shopping Cidade Jardim, unidades imobiliárias para locação e desenvolvimento do Faria Lima Shops.

(c) A Companhia apresenta uma valorização de seus ativos no montante de R\$378.886 no período de 2024, esse montante subtraído as obrigações com permutas financeiras, cessão de usufruto e baixa de valor justo das Expansões do Bela Vista e Catarina Fashion Outlet que totalizam R\$27.024, perfazem o ganho líquido de valor justo no resultado consolidado no exercício de R\$351.862 (R\$89.934 em 2023). A valorização do período corresponde substancialmente ao valor de venda dos Shoppings, mencionadas nas Notas 1.2 e Nota 1.3.

(d) No período a Companhia transferiu R\$347.263 de ativos imobiliários entre as rubricas de propriedades para investimento e títulos e valores mobiliários (Nota 1.2).

(e) A baixa corresponde a venda da Expansão III do Catarina Fashion Outlet (Nota 1.3.).

Abaixo demonstramos a ABL (Área Bruta Locável) para 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 dos empreendimentos em operação da Companhia:

	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>
ABL - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	123.007	123.007
ABL Vaga - (m <sup>2</sup> ) (na participação)	3.075	8.299

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado, caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima ou para baixo.

	<b>09-2024</b> <b>Consolidado</b>	<b>Efeitos de variações na taxa de desconto</b>		
		<b>- 0,5 p.p</b>	<b>Efeito no resultado</b>	<b>+ 0,5 p.p</b>
Propriedades para investimento (a)	3.947.540	4.046.229	98.689	3.856.747
				<b>Efeito no resultado</b> (90.793)

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 09-2024 - Consolidado" não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo ou avaliadas pelo método de comparativo de valor de mercado.

### 10. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes (a)	-	-	89.722	74.567
Impostos e contribuições a recuperar	27.418	28.601	81.370	86.568
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	6.198	6.111
Despesas com comissões de vendas a apropriar	2.500	-	8.327	4.880
Fundo de promoção de Shoppings	-	-	26.897	29.922
Adiantamento a fornecedores (d)	5.146	1.081	69.225	64.490
Depósitos judiciais	4.202	4.199	22.631	19.304
Rateio de despesas administrativas	91.369	72.830	-	-
Operação de Swap (b)	-	-	11.214	10.465
Repasses a receber de parceiros em empreendimentos (e)	-	-	36.264	18.132
Adiantamento para aquisição de participação societária (f)	-	-	30.718	-
Outros créditos diversos (c)	4.704	492	89.965	44.548
<b>Total</b>	<b>135.339</b>	<b>107.203</b>	<b>472.531</b>	<b>358.987</b>
<b>Circulante</b>	<b>131.137</b>	<b>103.004</b>	<b>370.242</b>	<b>272.338</b>
<b>Não circulante</b>	<b>4.202</b>	<b>4.199</b>	<b>102.289</b>	<b>86.649</b>

(a) O saldo corresponde a adiantamentos de importações para o estoque de nossas lojas e restaurantes.

(b) vide detalhes da transação na Nota 11.2.d).

(c) O saldo corresponde, substancialmente, a créditos a receber pela transação com a C-fly no montante de R\$55.001 e prêmios de seguros a apropriar, fees da marca Fasano, mútuo com lojistas, adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros e recebíveis de natureza imobiliária.

(d) O saldo é atribuído ao número crescente de projetos da Companhia, os quais destacamos a expansão do Aeroporto e construção dos empreendimentos Village, BV Estates, Fasano Residence e Reserva Cidade Jardim.

(e) Saldo correspondente a investimento de capex nos Shoppings e Aeroporto da Companhia, os quais serão reembolsados por parceiros.

(f) Saldo correspondente a adiantamento para aquisição de participação societária de empresa italiana detentora de terreno localizado na Sardenha, Itália. A conclusão da aquisição está sob condições resolutivas.

### 11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	360.702	127.941	693.029	478.232
Debêntures (Nota 11.2)	2.245.967	1.569.367	3.267.550	2.786.436
	<b>2.606.669</b>	<b>1.697.308</b>	<b>3.960.579</b>	<b>3.264.668</b>
<b>Circulante</b>	<b>583.888</b>	<b>131.547</b>	<b>886.272</b>	<b>265.073</b>
<b>Não circulante</b>	<b>2.022.781</b>	<b>1.565.761</b>	<b>3.074.307</b>	<b>2.999.595</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 11.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Capital de Giro	CDI	1,86% - 1,98% (a)	362.007	127.940	561.374	336.516
BNDES - Aeroporto	IPCA	8,95%	-	-	76.564	82.236
BNDES - Aeroporto	IPCA	5,49%	-	-	56.609	60.802
BNDES - Aeroporto	IPCA	1,79%	-	-	636	684
<b>Saldo</b>			<b>362.007</b>	<b>127.940</b>	<b>695.183</b>	<b>480.238</b>
Custo com empréstimos a amortizar			(1.305)	-	(2.154)	(2.007)
<b>Saldo líquido (Nota 22)</b>			<b>360.702</b>	<b>127.940</b>	<b>693.029</b>	<b>478.231</b>
<b>Circulante</b>			<b>360.702</b>	<b>25.201</b>	<b>524.767</b>	<b>90.462</b>
Principal e juros			362.007	25.201	526.473	91.555
(-) Custos			(1.305)	-	(1.706)	(1.093)
<b>Não circulante</b>			<b>-</b>	<b>102.738</b>	<b>168.262</b>	<b>387.770</b>
Principal e juros			-	102.738	168.710	388.683
(-) Custos			-	-	(448)	(913)

(a) A taxa média de juros da Controladora é de 1,86% e do Consolidado é de 1,98%.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
2024	-	25.201	7.827	91.554
2025	362.007	102.739	553.483	273.084
a partir de 2026	-	-	133.873	115.600
<b>Total bruto</b>	<b>362.007</b>	<b>127.940</b>	<b>695.183</b>	<b>480.238</b>
Custo com empréstimos a amortizar	(1.305)	-	(2.154)	(2.007)
<b>Saldo líquido</b>	<b>360.702</b>	<b>127.940</b>	<b>693.029</b>	<b>478.231</b>

A movimentação dos empréstimos e financiamentos está demonstrada abaixo:

Controladora							
Modalidade	12-2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	09-2024
Capital de giro e NP	127.940	740.000	45.801	(518.006)	(33.728)	-	362.007
Custos a amortizar	-	(2.836)	-	-	-	1.531	(1.305)
	<b>127.940</b>	<b>737.164</b>	<b>45.801</b>	<b>(518.006)</b>	<b>(33.728)</b>	<b>1.531</b>	<b>360.702</b>
Consolidado							
Modalidade	12-2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	09-2024
BNDES	143.720	-	13.322	(13.165)	(10.068)	-	133.809
Capital de giro	336.518	765.000	68.024	(561.693)	(46.475)	-	561.374
Custos a amortizar	(2.007)	(1.934)	-	-	-	1.787	(2.154)
	<b>478.231</b>	<b>763.066</b>	<b>81.346</b>	<b>(574.858)</b>	<b>(56.543)</b>	<b>1.787</b>	<b>693.029</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Abaixo demonstramos os vencimentos e as garantias dos empréstimos e financiamentos:

Modalidade	Vencimento	Garantias
BNDES - Aeroporto	15/05/2031	Hipoteca de 1º grau do imóvel + direito sobre recebíveis
Capital de giro	29/09/2025	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	27/12/2029 a 03/01/2025	Direitos creditórios
Capital de giro	25/08/2025	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	29/09/2025	Quotas de controladas (segmento imobiliário) da Companhia

### 11.2. Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
1.ª emissão das controladas (c)	CDI	2,15%	-	-	196.102	261.328
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	CDI	1,90%	-	-	-	369.373
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	786.053	416.752
8.ª emissão das controladas (b)	CDI	-	120.620	120.583	120.620	120.583
10.ª emissão das controladas (d)	CDI	2,00%	103.339	100.155	103.339	100.155
11.ª emissão das controladas (e)	CDI	2,75%	256.348	256.546	256.348	256.546
12.ª emissão das controladas (f) - 1ª Serie	CDI	2,92%	124.374	125.138	124.374	125.138
12.ª emissão das controladas (f) - 2ª Serie	CDI	2,92%	149.248	150.166	149.248	150.166
12.ª emissão das controladas (f) - 3ª Serie	CDI	1,50%	99.494	100.099	99.494	100.099
12.ª emissão das controladas (f) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	98.099	98.676	98.099	98.676
12.ª emissão das controladas (f) - 5ª Serie	CDI	2,75%	149.247	150.164	149.247	150.164
12.ª emissão das controladas (f) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	129.487	130.246	129.487	130.246
13.ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	CDI	2,25%	351.026	351.100	351.026	351.102
14.ª emissão das controladas (i)	CDI	2,25%	712.147	-	712.147	-
1.ª emissão das controladas (NC) (h)	CDI	2,25%	-	-	72.262	201.686
<b>Saldo</b>			<b>2.293.429</b>	<b>1.582.873</b>	<b>3.347.846</b>	<b>2.832.014</b>
(-) Custos com emissão de debêntures	-	-	(47.462)	(13.507)	(80.296)	(45.578)
<b>Saldo líquido (Nota 22.1)</b>			<b>2.245.967</b>	<b>1.569.366</b>	<b>3.267.550</b>	<b>2.786.436</b>
<b>Circulante</b>			<b>223.186</b>	<b>106.345</b>	<b>361.505</b>	<b>174.611</b>
Principal e juros			256.028	108.975	431.988	211.573
(-) Custos			(32.842)	(2.630)	(36.919)	(6.458)
(-) Ajuste debt modification			-	-	(33.564)	(30.504)
<b>Não circulante</b>			<b>2.022.781</b>	<b>1.463.021</b>	<b>2.906.045</b>	<b>2.611.825</b>
Principal e juros			2.037.401	1.473.898	2.915.858	2.620.441
(-) Custos			(14.620)	(10.877)	(16.226)	(14.884)
(-) Ajuste debt modification			-	-	6.413	6.268

- (a) Em 20 de maio de 2019, a Companhia realizou emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em três séries. Abaixo demonstramos os vencimentos:

Modalidade	Valor por emissão	Início da amortização	Vencimento
1ª Série	R\$ 310.000	27/06/2022	25/03/2035
2ª Série	R\$ 310.000	25/06/2019	25/03/2035

Em 07 de agosto de 2020 e 19 de setembro de 2022 a JHSF Malls S.A., formalizou com os debenturistas da 2ª Emissão alterações nas condições financeiras e não-financeiras que, resumidamente, resultam em:

- Redução do *spread* da ordem de 0,25% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R\$130.000 num prazo estimado de 30 meses;
- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e

## JHSF Participações S.A.

### Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão;
- Alongamento no prazo de carência da parcela do principal, que passa a ocorrer em janeiro de 2025;
- Alteração da remuneração das Debêntures referenciadas em IPCA, que passam a ser 6,90% ao ano, sem alterações nas Debêntures referenciadas em CDI.
- Inclusão de covenants financeiros que serão apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras de sua controladora JHSF Participações S.A.

O efeito contábil dessas alterações no *spread* e alongamento da dívida de *debt modification* é de R\$18.888.

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis e recebíveis de aluguel de lojistas do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e respectivas expansões. No 2º trimestre de 2023, foi aprovado através do 6º aditamento a retirada da obrigação do registro CVM da JHSF Malls S.A.

- (b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, conversíveis em ações, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures") no valor de R\$120.000, com vencimento em 10/12/2029 e com remuneração a 100% do CDI.
- (c) Em 09 de março de 2021 a JHSF Real Parque S.A. concluiu a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, para colocação privada no montante de R\$260.000, sendo (i) R\$160.000 correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R\$100.000 às Debêntures da Segunda Série.

Sobre as Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% do CDI acrescidos de sobretaxa equivalente a 2,15% e sobre as Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 9,4639% a.a. Para a 2ª série, a Companhia contratou operação de Swap para reajustar a remuneração para CDI + 2,15% a.a.

A operação tem como garantias reais a alienação fiduciária do Imóvel Lastro, alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Real Parque S.A. e cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da emissora decorrentes da exploração comercial do Imóvel Lastro. A Companhia é a fiadora presta fiança em favor da JHSF Real Parque S.A. As práticas contábeis aplicáveis à operação de Swap estão demonstradas a seguir:

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o derivativo é contratado. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado.

- (d) Em 25 de Junho de 2021, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia fidejussória no valor total de R\$100.000, com vencimento em 25/06/2023 e remuneração de CDI + 1,45% a.a.

Em 26 de junho de 2023, a Companhia concluiu a repactuação programada das Debêntures para postergar a data de vencimento de 36 meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2024 e alteração da taxa de remuneração para CDI + 2,00% a.a. As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada no máximo 18 vezes.

- (e) Em 15 de fevereiro de 2022, a Companhia concluiu a captação da 11ª Emissão de Debêntures Simples, em série única, em distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 476), no montante de R\$250.000, com remuneração anual equivalente a CDI+2,75%, pelo prazo total de 5 anos.
- (f) Em 30 de junho de 2022 foi concluída a captação da 12ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em seis séries, para colocação privada.

As Debêntures foram subscritas por Securitizadora e serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), no montante de R\$757.000, com prazo total de 12 anos e carência de 5 anos de amortização do principal, sendo subscritos na presente data o montante de R\$ 607.280, e o saldo em até seis meses. As garantias estão atreladas a alienação fiduciária dos imóveis lastro e cotas da SPE, outorgadas em benefício da Securitizadora.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (g) Em 22 de dezembro de 2022 foi concluída a captação de 13ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em série única, no montante de R\$350.000, pelo prazo total de 5 anos e carência de 3 anos de amortização do principal.
- (h) Em 27 de junho de 2024 a Companhia concluiu a 1ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R\$70.000, com vencimento em 29 de maio de 2025.
- (i) Em 31 de julho de 2024 a Companhia concluiu a captação de 14ª Emissão de Debêntures simples, CRI em 4 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R\$700.000, com remuneração anual equivalente a: (i) CDI+0,20% a.a. para a 1ª série (prazo de 5 anos); (ii) taxa prefixada de 12,14% a.a. para a 2ª série (prazo de 7 anos); (iii) CDI+0,35% a.a. para a 3ª série (prazo de 7 anos); e (iv) IPCA+7,02% a.a. para a 4ª série.

As debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
2024	11.917	108.975	47.781	211.573
2025	271.889	111.111	528.673	472.900
a partir de 2026	2.009.623	1.362.787	2.771.392	2.147.539
<b>Total bruto</b>	<b>2.293.429</b>	<b>1.582.873</b>	<b>3.347.846</b>	<b>2.832.013</b>
Custo com debêntures a amortizar	(47.462)	(13.507)	(53.145)	(21.344)
Ajuste <i>debt modification</i>	-	-	(27.151)	(24.232)
<b>Total líquido</b>	<b>2.245.967</b>	<b>1.569.366</b>	<b>3.267.550</b>	<b>2.786.437</b>

A movimentação das debêntures da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

### Controladora

Modalidade	12-2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste <i>debt modification</i>	09-2024
Debêntures	1.582.873	700.000	159.517	(4.163)	(144.798)	-	-	2.293.429
Custos à amortizar	(13.507)	(34.621)	-	-	-	666	-	(47.462)
	<b>1.569.366</b>	<b>665.379</b>	<b>159.517</b>	<b>(4.163)</b>	<b>(144.798)</b>	<b>666</b>	-	<b>2.245.967</b>

### Consolidado

Modalidade	12-2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste <i>debt modification</i>	09-2024
Debêntures	2.832.014	770.000	260.628	(269.163)	(245.633)	-	-	3.347.846
Custos a amortizar	(45.578)	(36.158)	-	-	-	4.354	(2.914)	(80.296)
	<b>2.786.436</b>	<b>733.842</b>	<b>260.628</b>	<b>(269.163)</b>	<b>(245.633)</b>	<b>4.354</b>	<b>(2.914)</b>	<b>3.267.550</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### Covenants

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de *covenants* financeiros e não financeiros de acordo com as regras contratuais. Para o período findo em 30 de setembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas. A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

	12° Emissão de controladora, e 2° Emissão de controlada	1° e 14° Emissão de controlada	10° Emissão de controladora	11° e 13° Emissão de controladora	12° Emissão de controladora, e 2° Emissão de controlada
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.252.923	1.252.923	1.252.923	1.252.923	1.252.923
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.960.579)	(3.960.579)	(3.960.579)	(3.960.579)	(3.960.579)
Arrendamentos financeiros	(62.605)	(62.605)	-	-	(62.605)
Contas a receber performado - 12 meses	-	675.256	-	675.256	675.256
Dívida mandatoriamente conversível	120.620	120.620	-	120.620	120.620
<b>Dívida Líquida (a)</b>	<b>(2.649.641)</b>	<b>(1.974.385)</b>	<b>(2.707.656)</b>	<b>(1.911.780)</b>	<b>(1.974.385)</b>
Dívida inferior a R\$3.200.000	(3.200.000)				
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>5.688.114</b>	<b>5.688.114</b>	<b>5.688.114</b>	<b>5.688.114</b>
<b>Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>		<b>0,35</b>	<b>0,48</b>	<b>0,34</b>	<b>0,35</b>
	<b>Dívida Líquida inferior ao saldo de R\$3.200.000</b>	<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6</b>	<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6</b>	<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6</b>	<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6</b>
<b>Indicadores contratuais</b>					

(a) A Dívida Líquida segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato, por esse motivo diferem entre si.

## 12. Contas a pagar comerciais e outras

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Fornecedores (Nota 22) (a)	1.743	1.259	168.699	217.059
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 22) (b)	119.861	106.648	119.861	106.648
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (c) (Nota 22)	-	-	201.839	200.710
<b>Total</b>	<b>121.604</b>	<b>107.907</b>	<b>490.399</b>	<b>524.417</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.743</b>	<b>1.259</b>	<b>183.336</b>	<b>231.521</b>
<b>Não circulante</b>	<b>119.861</b>	<b>106.648</b>	<b>307.063</b>	<b>292.896</b>

- (a) O saldo é atribuído ao número crescente de projetos da Companhia, os quais destacamos as expansões do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Aeroporto, construção dos empreendimentos do Complexo Fazenda Boa Vista e casas para locação.
- (b) Em 2021 a Companhia assumiu o compromisso por permuta de terreno de 2.445m<sup>2</sup> e que integrará o Shops Faria Lima (empreendimento em desenvolvimento). A negociação prevê a troca de terreno por distribuição dos fluxos de caixa operacionais gerados pelo Shopping no percentual de 25,38% e pela Torre comercial em 14,46%. O saldo é atualizado a valor justo, seguindo a mesma metodologia de fluxo de caixa descontado apresentado na Nota 9.
- (c) Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto da fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, pela qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do NOI (Net Operating Income) do Catarina Fashion Outlet por trinta anos e contrato de opção de compra da respectiva fração ideal. A operação tem como garantia a própria fração ideal e o valor da operação a valor presente é de R\$ 201.839.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	<b>Passivo financeiro</b>
<b>Total em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>169.818</b>
Atualização de cessão de usufruto	30.892
<b>Total em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>200.710</b>
Atualização de cessão de usufruto	1.129
<b>Total em 30 de setembro de 2024</b>	<b>201.839</b>
<b>Circulante</b>	<b>14.637</b>
<b>Não circulante</b>	<b>187.202</b>

A seguir, demonstramos o cronograma prévio para a amortização dos saldos:

<b>Ano</b>	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>
<b>2024</b>	3.631	14.462
<b>2025</b>	14.689	14.689
<b>2026</b>	14.894	14.894
<b>2027</b>	15.050	15.050
<b>Após 2027</b>	153.575	141.615
<b>Total</b>	<b>201.839</b>	<b>200.710</b>

### 13. Débitos diversos e adiantamento de clientes

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	16.123	4.182	161.133	152.887
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	134.686	125.893
Arrendamentos (Nota 22) (a)	-	-	177.117	133.956
Provisão de custo de obra a incorrer (d)	-	-	-	68.765
Provisão para passivo a descoberto em controlada	87.365	57.678	-	-
Fundo de reserva de aluguéis	-	-	5.756	5.167
Direito de resgate de pontos – Plano de milhas JHSF	-	-	4.852	7.320
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	9.860	8.546
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	57.355	93.527
Outras contas a pagar	2.107	3.400	33.433	40.943
<b>Total de Débitos diversos</b>	<b>105.595</b>	<b>65.260</b>	<b>584.192</b>	<b>637.004</b>
<b>Circulante</b>	<b>8.913</b>	<b>7.582</b>	<b>362.877</b>	<b>247.197</b>
<b>Não circulante</b>	<b>96.682</b>	<b>57.678</b>	<b>221.315</b>	<b>389.807</b>
Adiantamento de clientes (b)	-	-	604.606	241.284
<b>Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>604.606</b>	<b>241.284</b>

- (a) O saldo corresponde às obrigações dos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).
- (b) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária.
- (c) Em junho de 2022 a Companhia firmou um compromisso para aquisição de área de aproximadamente 5.7 milhões de m<sup>2</sup> no Município de Bragança Paulista. O saldo atual da aquisição da participação é de R\$69.044 os quais serão desembolsados ao longo dos próximos 4 anos.
- (d) Em junho de 2024 a Companhia firmou MoU para a venda do Shopping Bela Vista (Nota 1.3), o acordo prevê a extinção da obrigação de construção de frações ideais do respectivo Shopping firmada com os acionistas minoritários.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Créditos com controladas (+)	977.019	222.245	-	-
Débitos com controladas (-)	(563.390)	(542.443)	-	-
<b>Créditos e débitos líquidos com controladas (=)</b>	<b>413.629</b>	<b>(320.198)</b>	-	-
<b>Dividendos a receber de controladas (+)</b>	<b>15.801</b>	<b>15.801</b>	-	-
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)	-	-	60.650	70.113
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)	-	-	(25.758)	(6.845)
<b>Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.892</b>	<b>63.268</b>
<b>Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)</b>	<b>429.430</b>	<b>(304.397)</b>	<b>34.892</b>	<b>63.268</b>
<b>Total de créditos com partes relacionadas</b>	<b>992.820</b>	<b>238.046</b>	<b>60.650</b>	<b>70.113</b>
<b>Circulante</b>	<b>15.801</b>	<b>15.801</b>	-	-
<b>Não circulante</b>	<b>977.019</b>	<b>222.245</b>	<b>60.650</b>	<b>70.113</b>
<b>Total de débitos com partes relacionadas</b>	<b>563.390</b>	<b>542.443</b>	<b>25.758</b>	<b>6.845</b>
<b>Circulante</b>	<b>563.390</b>	<b>542.443</b>	<b>21.669</b>	<b>3.396</b>
<b>Não circulante</b>	-	-	<b>4.089</b>	<b>3.449</b>

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

		Controladora	
		09-2024	12-2023
<b>Crédito com partes relacionadas</b>			
Polônia Incorporações Ltda.	(a)	218.024	-
JHSF Malls S.A.	(a)	262.114	-
JHSF Incorporações Ltda.	(a)	112.244	18.156
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	(a)	56.494	38.325
Nova TH Empreendimentos e Incorporações	(a)	63.035	19.933
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto	(a)	71.816	37.837
Cidade Jardim Shops S.A.	(a)	21.889	2.113
Milano Administradora de Bens	(a)	15.319	7.057
Hotel Marco Internacional	(a)	12.035	4.661
Aveiro Incorporações Ltda	(a)	-	12.078
JHSF Real Parque S/A	(a)	-	109
JHSF Empreendimentos Village 1	(a)	4.990	3.913
JHSF Empreendimentos Village 3	(a)	-	4.661
Outros	(a)	139.059	73.402
<b>Total</b>		<b>977.019</b>	<b>222.245</b>
<b>Débitos com partes relacionadas</b>			
Canárias Administradora de Bens Ltda.	(a)	224.033	224.032
JHSF Engenharia S.A.	(a)	88.234	89.060
Shopping Ponta Negra	(a)	35.940	28.757
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário	(a)	115.014	26.685
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário	(a)	34.239	34.238
Cajueiros Real Estates Venture Ltda	(a)	21.239	24.770
Santa Helena	(a)	18.254	8.216
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário	(a)	8.028	8.028
JHSF Meios Eletrônicos Ltda	(a)	-	2.469
JHSF Malls S.A.	(a)	-	27.902
JHSF Incorporações	(a)	-	28.679
Outros	(a)	18.409	39.607
<b>Total</b>		<b>563.390</b>	<b>542.443</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (a) Saldos com as controladas para suprir recursos para as atividades operacionais, sem remuneração nem vencimento, assim os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante.

### Transações comerciais

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$47.037 (R\$ 90.215 em 2023) de recebíveis financeiros junto aos acionistas e membros do conselho de administração e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias e serviços, os relacionamos a seguir:

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação (MR\$)	Saldo devedor em 30.09.2024 (MR\$)	Detalhes da Operação
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Harley Bruce	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	20.502	15.392	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda	José Auriemo Neto	Acionista Controlador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.817	17.919	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4,5%, vencendo a última parcela no exercício de 2024.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.857	4.135	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Renato Ferreira Barbosa e Mara Boaventura Dias	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.670	3.831	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
02/09/2022	Santa Helena Participações S.A.	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda - Adilson Augusto Martins Junior	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de unidade imobiliária.	4.068	3.907	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Santa Helena, localizado no município de Bragança. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2029.
23/12/2020	Canárias Administradora de bens Ltda.	Aamj Imóveis e Participações Ltda - Adilson Augusto Martins Junior	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de unidade imobiliária.	2.775	254	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2024.
<b>Total</b>					<b>56.289</b>	<b>47.038</b>	

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$23.213 (R\$ 23.320 em 31 de dezembro de 2023) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

As vendas mencionadas acima para acionistas, membros do conselho de administração, administradores e familiares representam menos de 5% do total das receitas líquidas do período.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### Dividendos a pagar

	<u>Dividendos</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>114.487</b>
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022 pago (caixa) (DFC)	(97.500)
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	437.500
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2023	107.477
Abatimento dos dividendos mínimos do dividendo intermediário	(107.477)
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(204.486)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>250.001</b>
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(187.501)
<b>Em 30 de setembro de 2024</b>	<b>62.500</b>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito das contas de lucros retidos de exercícios anteriores no montante de R\$250.001, com pagamentos mensais de R\$20.833 com o último vencimento para 28 de novembro de 2024. O valor declarado foi imputado ao dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2023.

Em 14 de abril de 2023 e 10 de julho de 2023, a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de lucros retidos de exercícios anteriores, no montante de R\$80.513 e R\$90.000, respectivamente. O pagamento ocorreu em seis parcelas nos meses de abril, maio e junho, julho, agosto e setembro de 2023.

### Remuneração dos administradores

A remuneração dos administradores e conselheiros, para os períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 estão demonstradas a seguir:

	<b>Diretoria Estatutária e Administradores</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Comitê de Auditoria</b>	<b>Total</b>
<b>09-2024</b>					
Número de Membros	5	6	3	3	17
Salário / Pró-labore / Remuneração	1.582	1.389	115	102	3.188
Bonificação	3.197	2.199	0	0	5.396
Benefícios Diretos e Indiretos	65	23	0	0	88
<b>Remuneração Total</b>	<b>4.843</b>	<b>3.612</b>	<b>115</b>	<b>102</b>	<b>8.673</b>
<b>09-2023</b>					
Número de Membros	5	6	3	3	17
Salário / Pró-labore / Remuneração	3.390	3.140	230	204	6.964
Bonificação	7.834	3.868	-	-	11.702
Benefícios Diretos e Indiretos	128	46	-	-	174
<b>Remuneração Total</b>	<b>11.352</b>	<b>7.054</b>	<b>230</b>	<b>204</b>	<b>18.840</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 15. Impostos e contribuições correntes e diferidos

#### 15.1. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis.

Dada a natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos / (passivos) estão apresentados da seguinte forma:

Consolidado	09-2024			12-2023		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Bases tributárias						
Depreciação fiscal	-	(67.495)	(67.495)	-	(60.290)	(60.290)
Atividade imobiliária	-	(149.659)	(149.659)	-	(141.744)	(141.744)
PECLD	-	(624)	(624)	-	(604)	(604)
Prejuízo fiscal	6.111	-	6.111	6.111	-	6.111
Valor justo PPI's	-	(891.677)	(891.677)	-	(795.615)	(795.615)
Outros impostos	87	(3.459)	(3.372)	-	(5.104)	(5.104)
<b>Total</b>	<b>6.198</b>	<b>(1.112.914)</b>	<b>(1.106.716)</b>	<b>6.111</b>	<b>(1.003.357)</b>	<b>(997.246)</b>
Circulante (Nota 13)	-	(134.686)	(134.686)	-	(125.893)	(125.893)
Não circulante	6.198	(978.228)	(972.030)	6.111	(877.464)	(871.353)

Em 30 de setembro de 2024, o prejuízo fiscal na Controladora é de R\$795.844 (R\$744.218 em 2023), no consolidado é de R\$1.224.001 (R\$1.221.032 em 2023). Para determinadas subsidiárias foram constituídos imposto de renda e contribuição social diferidos ativos com base na expectativa de geração de resultado tributável.

#### 15.2. Reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social

Segue abaixo a reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social:

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	485.014	296.250	559.200	389.054
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(164.905)	(100.725)	(190.128)	(132.278)
<b>Ajustes para apuração de alíquota efetiva</b>				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	20.315	(17.443)	80.049	28.307
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	103.720	112.434	1.579	1.195
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(40.870)</b>	<b>(5.734)</b>	<b>(108.500)</b>	<b>(102.776)</b>
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>-8,43%</b>	<b>-1,94%</b>	<b>-19,40%</b>	<b>-26,42%</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(5.948)	(12.702)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(40.870)	(5.734)	(102.552)	(90.074)
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(40.870)</b>	<b>(5.734)</b>	<b>(108.500)</b>	<b>(102.776)</b>

(a) O saldo consolidado corresponde, substancialmente a diferença de alíquota dos projetos de incorporação imobiliária que são tributados pelo lucro presumido ou pelo Regime Especial de Tributação ("RET"). Na controladora, o saldo corresponde a prejuízos fiscais não constituídos.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 16. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis e tributários que se encontram em instâncias diversas. As provisões para demandas judiciais, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais:

<u>Provável</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>			
	<u>Trabalhistas</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Total</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>4.710</b>	<b>8.417</b>	<b>13.127</b>	<b>18.466</b>	<b>8.498</b>	<b>6.276</b>	<b>33.240</b>
Provisão (reversão) em 2023 (Nota 20)	-	-	-	11.232	(18)	8.987	20.201
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>4.710</b>	<b>8.417</b>	<b>13.127</b>	<b>29.698</b>	<b>8.480</b>	<b>15.263</b>	<b>53.441</b>
Provisão (reversão) em 2024 (Nota 20)	-	-	-	(2.064)	(63)	(571)	(2.698)
<b>Saldos em 30 de setembro de 2024</b>	<b>4.710</b>	<b>8.417</b>	<b>13.127</b>	<b>27.634</b>	<b>8.417</b>	<b>14.692</b>	<b>50.743</b>

<u>Possível</u>	<u>Consolidado</u>			
	<u>Trabalhistas (a)</u>	<u>Tributárias (b)</u>	<u>Cíveis (c)</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>26.510</b>	<b>90.250</b>	<b>221.963</b>	<b>338.723</b>
Provisão / (reversão) 2024	(19.028)	(1.216)	75.231	54.987
<b>Saldos em 30 de setembro de 2024</b>	<b>7.482</b>	<b>89.034</b>	<b>297.194</b>	<b>393.710</b>

- (a) A redução das causas trabalhistas refere-se à prescrição de processos e provisões de ordem previdenciária.
- (b) A redução das causas tributárias é justificada por processo movido pela Receita Federal do Brasil em que foi proferida decisão que aceitou a garantia, bem como foi apresentada manifestação da fazenda informando a averbação da inscrição.
- (c) O aumento é justificado por ações cíveis de empreendimentos imobiliários da Companhia, os quais os assessores jurídicos da Companhia estimaram probabilidade de perda possível.

### 17. Patrimônio líquido

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$1.865.950, representado por 679.328.541 ações ordinárias nominativas.

#### Capital autorizado

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 de ações ordinárias.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### Ações em tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 30 de setembro de 2024 a Companhia possui o total de 3.335.852 (1.408.026 em 31 de dezembro de 2023) ações em tesouraria. No período foram adquiridas 1.927.826 (Nota 23) pelo montante de R\$10.608 (DMPL).

### Opções outorgadas reconhecidas

*Stock options*: as ações correspondentes às opções ora outorgadas poderão ser adquiridas após o vencimento dos prazos de carência, conforme regras estabelecidas no plano de opção de compra de ações da Companhia.

### Ajuste de avaliação patrimonial

Refere-se à variação entre o preço que seria recebido pela venda dos títulos e valores mobiliários ou que seria pago pela transferência em uma transação entre participantes do mercado na data de mensuração.

## 17.1. Destinação do resultado

Vide detalhes na Nota 18.1 das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 18. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	09-2024	09-2023
		Reapresentado
Receita com venda de imóveis	402.194	530.277
Receita com shoppings centers e locações comerciais	343.397	302.603
Receita com hotéis e restaurantes	292.096	278.212
Receita com operações aeroportuárias	128.413	93.708
<b>Receita bruta operacional</b>	<b>1.166.100</b>	<b>1.204.800</b>
(-) Impostos sobre a receita	(97.422)	(87.342)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(5.391)	(5.462)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>1.063.287</b>	<b>1.111.996</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 19. Custos e despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023
<b>Despesas por função</b>		Reapresentado		Reapresentado
Custos	(117)	-	(467.197)	(501.688)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(4.176)	(11.072)	(267.558)	(246.534)
	<b>(4.293)</b>	<b>(11.072)</b>	<b>(734.755)</b>	<b>(748.222)</b>
<b>Despesas por natureza</b>				
Pessoal (a)	(40.891)	(22.587)	(213.976)	(197.457)
Serviços de terceiros	(2.741)	(4.577)	(47.646)	(35.999)
Depreciações e amortizações	(2.986)	(2.855)	(20.972)	(22.178)
Depreciações direito de uso	-	-	(10.498)	(8.240)
Consultoria	(4.863)	(4.256)	(36.379)	(18.739)
Ocupação	(752)	(696)	(57.401)	(36.798)
Promoções e eventos	(2.553)	(2.072)	(22.133)	(29.781)
Custo das unidades vendidas	-	-	(106.009)	(177.971)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(148.389)	(133.660)
Custo dos serviços prestados	-	-	(32.517)	(44.323)
Custo de hospedagem	-	-	(12.422)	(11.934)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(8.823)	(15.618)
Comissões	-	-	(4.720)	(6.318)
Despesas lojas vagas	-	-	(121)	(924)
Assistência jurídica	(1.865)	(11.084)	(9.040)	(12.598)
Outros custo e despesas	(1.223)	-	(4.983)	-
	<b>(57.874)</b>	<b>(48.127)</b>	<b>(736.029)</b>	<b>(752.538)</b>
Serviços compartilhados (b)	53.581	37.055	1.274	4.316
	<b>(4.293)</b>	<b>(11.072)</b>	<b>(734.755)</b>	<b>(748.222)</b>

(a) O aumento das despesas e custos com pessoal estão relacionados a expansão dos negócios da Companhia, por exemplo: Aeroporto Catarina, Shops Cidade Jardim e lançamento de novos produtos imobiliários.

(b) A Companhia incorreu em despesas com remuneração da diretoria e pessoal, serviços jurídicos, despesas com viagens e outros serviços alocados na JHSF Participações S.A. e rateadas através de *Cost Sharing*, que são faturadas através de notas de débito entre a Companhia e suas controladas.

### 20. Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	-	945	424	(7.766)
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(1.057)	(1.596)	(1.057)	(1.596)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 16)	-	-	2.698	(9.564)
Indenizações a funcionários	-	-	(792)	(4.560)
Depreciações e amortizações	-	-	(16.748)	(16.218)
Outras despesas e receitas operacionais (a)	15.467	(553)	61.273	12.830
	<b>14.410</b>	<b>(1.204)</b>	<b>45.798</b>	<b>(26.874)</b>

(a) O saldo corresponde, substancialmente ao resultado da venda da Expansão III do Catarina Fashion Outlet.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 21. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização Monetária	13.247	1.017	33.077	14.001
Variação cambial ativa (a)	-	-	18.477	-
Juros de carteira de clientes	-	-	21.147	31.286
Outras receitas financeiras	36	4	16.660	10.059
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	16.566	37.747	2.703	33.316
	<b>29.849</b>	<b>38.768</b>	<b>92.064</b>	<b>88.662</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(10.957)	(79.391)	(217.247)	(203.768)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(723)	(75)	(4.815)	(1.862)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(2.636)	(2.836)
Variação cambial passiva	(1.038)	(105)	-	(6.613)
Descontos concedidos	-	(5)	(4.545)	(1.721)
Encargos financeiros sobre leasing	-	-	(9.989)	(14.412)
Outras despesas financeiras	(533)	(372)	(24.468)	(19.316)
	<b>(13.251)</b>	<b>(79.948)</b>	<b>(263.700)</b>	<b>(250.528)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>16.598</b>	<b>(41.180)</b>	<b>(171.636)</b>	<b>(161.866)</b>

(a) Saldo correspondente a variação cambial de operações e investimento da Companhia em dólares americanos.

### 22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxas de juros e de moeda. Segue abaixo o quadro com a categoria dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora			Controladora		
	30 de setembro de 2024			31 de dezembro de 2023		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras (Nota 4)	230.579	-	230.579	12.196	-	12.196
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	406.666	-	406.666	289.530	-	289.530
Contas a receber (Nota 5)	-	9.269	9.269	-	8.798	8.798
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	992.820	992.820	-	238.046	238.046
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>637.245</b>	<b>1.002.089</b>	<b>1.639.334</b>	<b>301.726</b>	<b>246.844</b>	<b>548.570</b>
<b>Passivos</b>						
Fornecedores (Nota 12)	-	1.743	1.743	-	1.259	1.259
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	360.702	360.702	-	127.941	127.941
Debêntures (Nota 11.2)	-	2.245.967	2.245.967	-	1.569.367	1.569.367
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	563.390	563.390	-	542.443	542.443
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	119.861	119.861	-	106.648	106.648
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>3.291.663</b>	<b>3.291.663</b>	<b>-</b>	<b>2.347.658</b>	<b>2.347.658</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado			Consolidado		
	30 de setembro de 2024			31 de dezembro de 2023		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras (Nota 4)	813.095	-	813.095	265.567	-	265.567
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	478.949	-	478.949	326.174	-	326.174
Contas a receber (Nota 5)	-	1.237.822	1.237.822	-	1.232.675	1.232.675
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	60.650	60.650	-	70.113	70.113
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>1.292.044</b>	<b>1.298.472</b>	<b>2.590.516</b>	<b>591.741</b>	<b>1.302.788</b>	<b>1.894.529</b>
<b>Passivos</b>						
Fornecedores (Nota 12)	-	168.699	168.699	-	217.059	217.059
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	693.029	693.029	-	478.232	478.232
Debêntures (Nota 11.2)	-	3.267.550	3.267.550	-	2.786.436	2.786.436
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	119.861	119.861	-	106.648	106.648
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	201.839	201.839	-	200.710	200.710
Arrendamentos (Nota 13)	-	177.117	177.117	-	133.956	133.956
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	25.758	25.758	-	6.845	6.845
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	-	57.355	57.355	-	93.527	93.527
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>-</b>	<b>4.711.208</b>	<b>4.711.208</b>	<b>-</b>	<b>4.023.413</b>	<b>4.023.413</b>

### 22.1. Gerenciamento de riscos

#### Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

Valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que sua mensuração é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo em 30 de setembro de 2024 estão demonstrados abaixo:

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
<b>Ativos</b>			
Propriedades para investimento (Nota 9)	5.262.138	5.262.138	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	813.095	813.095	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	478.407	478.407	2
Títulos e valores mobiliários - ações (Nota 4)	542	542	1
<b>Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado</b>			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	1.237.822	1.095.861	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	60.650	60.650	3
<b>Passivos</b>			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	693.029	613.548	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	3.267.550	2.892.806	2
Cessão de Usufruto (Nota 12)	201.839	178.691	3
Arrendamentos (Nota 13)	177.117	156.804	3
Fornecedores (Nota 12)	168.699	149.352	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	25.758	25.758	3
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	57.355	50.777	3
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	119.861	106.115	3

### Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimos, financiamentos e debêntures indexados ao CDI e IPCA expondo esses ativos e passivos a flutuações nas taxas de juros, além de taxa pré-fixada. A Administração monitora o comportamento de mercado das taxas futuras de juros.

### Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber, debêntures e empréstimos e financiamentos, a qual a Companhia estava exposta, na data base de 30 de setembro de 2024, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, INCC, IPCA, IGP-M e do Dólar para os próximos 12 meses, ou seja, 30 de setembro de 2025 e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos nos principais ativos e passivos sujeitos à volatilidade da sua remuneração, na hipótese dos respectivos cenários apresentados para os instrumentos financeiros expostos à remuneração:

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	09-2024 US\$	09-2024 R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				Cenários de queda			
							25%	Resultado	50%	Resultado	-25%	Resultado	-50%	Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	11,47%	98,5% do	-	559.553	623.726	64.173	14,34%	79.013	17,20%	94.816	8,60%	47.408	5,73%	31.605
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,40	Dólar	46.538	253.542	291.305	(2.237)	6,75	69.590	8,10	123.416	4,05	(65.063)	2,70	(127.889)
Títulos e valores mobiliários em US\$	5,10	Dólar	8.579	542	46.327	45.785	6,75	57.366	8,10	68.948	4,05	34.203	2,70	22.621
Contas a receber em R\$ (Nota 5)	5,10%	INCC	-	1.058.799	1.112.755	53.956	6,37%	67.444	7,64%	80.933	3,82%	40.467	2,55%	26.978
Contas a receber - Aluguéis em R\$	4,43%	IGP-M	-	44.879	46.896	1.987	5,53%	2.484	6,64%	2.981	3,32%	1.490	2,21%	994
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	11,47%	CDI	-	561.374	628.750	(64.376)	14,33%	(80.469)	17,20%	(96.563)	8,60%	(48.282)	5,73%	(32.188)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	4,42%	IPCA	-	133.809	139.730	(5.921)	5,53%	(7.401)	6,64%	(8.881)	3,32%	(4.440)	2,21%	(2.960)
Debêntures (Nota 11.2)	11,47%	CDI	-	2.334.207	2.601.882	(267.675)	14,33%	(334.594)	17,20%	(401.513)	8,60%	(200.756)	5,73%	(133.838)
Debêntures (Nota 11.2)	4,42%	IPCA	-	1.013.639	1.058.488	(44.849)	5,53%	(56.062)	6,64%	(67.274)	3,32%	(33.637)	2,21%	(22.425)
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	4,42%	IPCA	-	119.861	125.164	(5.303)	5,53%	(6.629)	6,64%	(7.955)	3,32%	(3.978)	2,21%	(2.652)
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	4,42%	IPCA	-	57.355	59.893	(2.538)	5,53%	(3.172)	6,64%	(3.807)	3,32%	(1.903)	2,21%	(1.269)
						(226.998)		(221.430)		(214.899)		(234.491)		(241.023)

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### Risco de liquidez

Para maiores detalhes da política de risco de liquidez, vide Nota 23.1 das demonstrações financeiras do exercício de 2023. Abaixo demonstramos o fluxo de caixa não descontado dos principais passivos financeiros:

	Saldo Contábil	Fluxo de caixa não descontado					Total
		2024	2025	2026	2027	2028 em diante	
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	693.029	(7.827)	(553.483)	(45.591)	(20.162)	(65.966)	(693.029)
Debêntures bruto (Nota 11.2)	3.267.550	(47.781)	(448.377)	(472.962)	(373.441)	(1.924.989)	(3.267.550)
Cessão de Usufruto (Nota 12)	201.839	(3.631)	(14.689)	(14.894)	(15.050)	(153.575)	(201.839)
Fornecedores (Nota 12)	168.699	(168.699)	-	-	-	-	(168.699)
Arrendamentos (Nota 13)	177.117	(9.531)	(41.846)	(36.646)	(36.437)	(52.657)	(177.117)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	57.355	(11.014)	(44.057)	(2.284)	-	-	(57.355)
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	119.861	(5.575)	(4.787)	(4.575)	(4.372)	(100.552)	(119.861)
<b>Fluxo de caixa líquido</b>	<b>4.685.450</b>	<b>(254.058)</b>	<b>(1.107.239)</b>	<b>(576.952)</b>	<b>(449.462)</b>	<b>(2.297.739)</b>	<b>(4.685.450)</b>

### 22.2. Gestão de capital

Para mais detalhes da política de gestão de capital, vide Nota 3.15.5 das demonstrações financeiras do exercício de 2023. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido dos controladores, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida:

Descrição	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	693.029	478.231
Debêntures bruto (Nota 11.2)	3.267.550	2.786.437
Cessão de usufruto (Nota 12)	201.839	200.710
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	119.861	106.648
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	57.355	93.527
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(857.101)	(318.125)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(478.949)	(326.174)
<b>Dívida líquida (A)</b>	<b>3.003.584</b>	<b>3.021.254</b>
<b>Total do patrimônio líquido (B)</b>	<b>5.688.114</b>	<b>5.222.945</b>
<b>Total do capital (C) = (A) + (B)</b>	<b>8.691.698</b>	<b>8.244.199</b>
<b>Índice de endividamento líquido - % (A/C)</b>	<b>35%</b>	<b>37%</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 23. Resultado básico e diluído por ação

	<b>Ações emitidas</b>	<b>Ações em tesouraria</b>	<b>Ações totais com os acionistas</b>	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>679.328.541</b>	<b>1.408.026</b>	<b>674.904.829</b>	
Recompra/exercício de ações	-	1.927.826	1.927.826	
<b>Saldo em 30 de setembro de 2024</b>	<b>679.328.541</b>	<b>3.335.852</b>	<b>676.832.655</b>	

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>09-2023</b>	<b>09-2024</b>	<b>09-2023</b>
		<b>Reapresentado</b>		<b>Reapresentado</b>
Lucro do período	444.144	290.516	450.700	286.278
Média ponderada de ações	676.607.051	678.222.613	676.607.051	678.222.613
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	1.952.383	3.890.992	1.952.383	3.890.992
Média ponderada das ações diluidoras	678.559.434	682.113.605	678.559.434	682.113.605
<b>Lucro básico por ação</b>	<b>0,6564</b>	<b>0,4283</b>	<b>0,6661</b>	<b>0,4221</b>
<b>Lucro diluído por ação</b>	<b>0,6545</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,6642</b>	<b>0,4197</b>

### 24. Compromissos - arrendamentos mercantis operacionais

A Companhia aluga espaços em Shopping Centers, centros comerciais e edifícios como arrendamento operacional que são em média de 5 anos com opção de renovação após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

Ano	<b>Consolidado</b>			
	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>	<b>09-2024</b>	<b>12-2023</b>
<b>2024</b>	28.050	79.752	25.196	23.947
<b>2025</b>	104.801	73.812	107.861	23.604
<b>2026</b>	92.361	53.487	65.737	23.413
<b>2027</b>	80.878	41.120	36.437	23.004
<b>A partir de 2028</b>	135.650	57.582	110.527	182.949
	<b>441.740</b>	<b>305.753</b>	<b>345.758</b>	<b>276.917</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 25. Informações por segmento

A Companhia possui cinco segmentos de negócio: incorporações, aeroporto, renda recorrente, hotéis e restaurantes e escritório central administrativo (holding).

	Incorporações (Incorporações e NI Renda)		Aeroporto		Renda recorrente (Shopping, ID e Varejo)		Hotéis e restaurantes		Holding e Capital		Consolidado	
	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023	09-2024	09-2023
<b>Receita operacional bruta</b>	402.194	530.277	128.413	80.429	337.348	302.603	292.096	278.212	6.049	13.279	1.166.100	1.204.800
Deduções da receita bruta	(15.097)	(20.781)	(7.212)	(5.175)	(65.592)	(50.835)	(14.129)	(14.519)	(783)	(1.494)	(102.813)	(92.804)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>387.097</b>	<b>509.496</b>	<b>121.201</b>	<b>75.254</b>	<b>271.756</b>	<b>251.768</b>	<b>277.967</b>	<b>263.693</b>	<b>5.266</b>	<b>11.785</b>	<b>1.063.287</b>	<b>1.111.996</b>
<b>Custos operacionais</b>	<b>(116.956)</b>	<b>(180.686)</b>	<b>(69.108)</b>	<b>(47.608)</b>	<b>(89.448)</b>	<b>(96.266)</b>	<b>(189.629)</b>	<b>(177.128)</b>	<b>(2.056)</b>	<b>-</b>	<b>(467.197)</b>	<b>(501.688)</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>270.141</b>	<b>328.810</b>	<b>52.093</b>	<b>27.646</b>	<b>182.308</b>	<b>155.502</b>	<b>88.338</b>	<b>86.565</b>	<b>3.210</b>	<b>11.785</b>	<b>596.090</b>	<b>610.308</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>	<b>(30.255)</b>	<b>(64.319)</b>	<b>5.993</b>	<b>(3.581)</b>	<b>278.403</b>	<b>131.338</b>	<b>(50.747)</b>	<b>(54.816)</b>	<b>(68.648)</b>	<b>(68.010)</b>	<b>134.746</b>	<b>(59.388)</b>
Despesas gerais e administrativas	(32.867)	(24.296)	(12.138)	(10.113)	(74.640)	(63.099)	(47.381)	(51.967)	(67.887)	(54.491)	(234.913)	(203.966)
Despesas comerciais	(20.543)	(28.278)	(1.014)	(1.135)	(4.652)	(7.727)	(3.472)	(2.700)	(2.964)	(2.728)	(32.645)	(42.568)
Outras receitas e (despesas) operacionais	22.385	(13.250)	14.711	7.570	11.037	(6.738)	(4.538)	(3.665)	2.203	(10.791)	45.798	(26.874)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	770	1.505	4.434	97	346.658	208.902	-	-	-	-	351.862	210.504
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	-	-	4.644	3.516	-	-	4.644	3.516
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>	<b>239.886</b>	<b>264.491</b>	<b>58.086</b>	<b>24.065</b>	<b>460.711</b>	<b>286.840</b>	<b>37.591</b>	<b>31.749</b>	<b>(65.438)</b>	<b>(56.225)</b>	<b>730.836</b>	<b>550.920</b>
Resultado financeiro, líquido	(50.015)	15.145	(10.772)	(21.244)	(38.135)	(80.556)	(29.427)	(29.340)	(43.287)	(45.871)	(171.636)	(161.866)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>189.871</b>	<b>279.636</b>	<b>47.314</b>	<b>2.821</b>	<b>422.576</b>	<b>206.284</b>	<b>8.164</b>	<b>2.409</b>	<b>(108.725)</b>	<b>(102.096)</b>	<b>559.200</b>	<b>389.054</b>
Imposto de renda e contribuição social	(11.540)	(19.197)	(1.512)	(246)	(95.672)	(83.297)	224	(35)	-	-	(108.500)	(102.776)
<b>Lucro (prejuízo) líquido</b>	<b>178.331</b>	<b>260.439</b>	<b>45.802</b>	<b>2.575</b>	<b>326.904</b>	<b>122.987</b>	<b>8.388</b>	<b>2.374</b>	<b>(108.725)</b>	<b>(102.096)</b>	<b>450.700</b>	<b>286.278</b>
	Incorporações (Incorporações e NI Renda)		Aeroporto		Renda recorrente (Shopping, ID e Varejo)		Hotéis e restaurantes		Holding e Capital		Totais	
	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023	09-2024	12-2023
Ativo circulante	2.726.783	1.875.827	28.646	25.727	1.102.657	849.919	99.817	107.486	122.665	(157.090)	4.080.568	2.701.869
Ativo não circulante	2.606.726	2.735.061	973.917	1.050.475	3.542.923	3.724.389	249.225	288.358	991.760	577.917	8.364.551	8.376.200
<b>Ativo do segmento</b>	<b>5.333.509</b>	<b>4.610.888</b>	<b>1.002.563</b>	<b>1.076.202</b>	<b>4.645.580</b>	<b>4.574.308</b>	<b>349.042</b>	<b>395.844</b>	<b>1.114.425</b>	<b>420.827</b>	<b>12.445.119</b>	<b>11.078.069</b>
Passivo circulante	1.069.104	589.243	132.497	60.372	569.442	357.275	184.708	120.146	165.509	111.436	2.121.260	1.238.472
Passivo não circulante	240.902	528.701	138.439	202.084	1.766.527	1.830.431	152.996	209.161	2.336.881	1.846.276	4.635.745	4.616.652
<b>Passivo do segmento</b>	<b>1.310.006</b>	<b>1.117.944</b>	<b>270.936</b>	<b>262.456</b>	<b>2.335.969</b>	<b>2.187.706</b>	<b>337.704</b>	<b>329.307</b>	<b>2.502.390</b>	<b>1.957.712</b>	<b>6.757.005</b>	<b>5.855.124</b>

As transações entre as partes relacionadas foram eliminadas na apresentação dos resultados por segmento em cada segmento de negócio.

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 26. Seguros

A Companhia e suas controladas possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada possui um período médio de 1 ano e é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	1.223.959
Responsabilidade Civil	1.099.405
Riscos Nomeados	3.967.644
Garantia	228.953
D&O	140.000
Aeronáutico	657.826
Veículos	5.061
Riscos Diversos - Equipamentos	1.362
Riscos Diversos - Obras de Arte	2.037
Riscos Operacionais	45.853
<b>Total</b>	<b>7.372.100</b>

### 27. Plano de opção de compra de ações

A descrição das principais características do plano de remuneração baseado em ações são as mesmas divulgadas na Nota 28 às demonstrações financeiras anuais do exercício de 2023, e permanecem válidas. Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, respectivamente, demonstramos a seguir a evolução dos planos de opção de compra de ações:

Programa	Plano de Opções									Total
	11ª Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	18ª Outorga	19ª Outorga	
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,3	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	1.085.728	22.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(2.011.724)	(657.500)	(215.247)	-	16.867.959
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>675.000</b>	<b>550.062</b>	<b>82.136</b>	<b>657.500</b>	<b>645.741</b>	<b>1.085.728</b>	<b>3.696.167</b>
Preço de exercício atualizado em 30.09.2024	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 30.09.2024	4,11	4,11	4,11	4,11	4,11	4,11	4,11	4,11	4,11	
Apropriação da despesa (Nota 20)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,057	1,057
<b>Opções com efeito diluidor na data base</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>675.000</b>	<b>550.062</b>	<b>82.136</b>	<b>-</b>	<b>645.185</b>	<b>-</b>	<b>1.952.383</b>

A seguir, demonstramos a movimentação do plano de opções de ações:

	09-2024	Movimentação	12-2023
Outorgadas	22.684.109	-	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(16.867.959)	-	(16.867.959)
<b>Saldo de plano de opção de ações</b>	<b>3.696.167</b>	<b>-</b>	<b>3.696.167</b>

## JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

### 28. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	09-2024	12-2023
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	957.271	659.781
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	363.559	337.921
Receita contratada de imóveis vendidos	1.260.478	1.891.067
Receita de imóveis vendidos apropriada	303.207	1.231.286
Receita de imóveis vendidos a apropriar (c)	957.271	659.781
Custo incorrido das unidades vendidas	111.729	725.604
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	363.559	337.921
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	475.287	1.063.525
Custo incorrido das unidades em estoque	531.564	475.574
Custo orçado das unidades estoque a incorrer	2.096.575	1.469.908
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	2.628.140	1.945.482

- (a) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.
- (b) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).
- (c) A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 30 de setembro de 2024.

### 29. Eventos subsequentes

#### Fasano Cascais

A JHSF Participações S.A. ("JHSF") comunicou em 23 de outubro de 2024 que, através de sua empresa controlada "HMI", firmou Memorando de Entendimentos ("MOU") com THE OITAVOS S.A. ("OITAVOS"), proprietário de imóvel localizado na Quinta da Marinha, Cascais, Portugal, para o desenvolvimento de hotel e residencial de alto padrão sob a marca Fasano ("Projeto").

O Projeto contemplará o (i) Hotel Fasano Cascais, de propriedade da OITAVOS, que espera compreender aproximadamente 96 unidades hoteleiras e (ii) 44 Branded Residences de alto padrão. Dentro do perímetro do Projeto, o Fasano será ainda responsável pelos serviços de Concierge, Gastronomia e outros amenities, dentro dos elevados padrões de qualidade e excelência.

A assinatura do MOU está alinhada aos objetivos estratégicos da JHSF de ampliar a participação de negócios de renda recorrente e de internacionalização das operações em destinos voltados a clientes de alta renda.

## **JHSF Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Sobre The Oitavos S.A. – Sociedade controlada por veículo de investimento que alocou capital de clientes do BTG Pactual.

### **15ª Emissão de debêntures**

A Companhia, informou ao mercado em 08 de novembro de 2024 que concluiu a captação da 15ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), no montante de R\$ 600.000, subscritas pela Opea Securitizadora S.A.

O CRI está distribuído em 3 séries, com distribuição pública (ICVM nº 160), com remuneração equivalente a: (i) IPCA + 7,42% (prazo de 10 anos); (ii) IPCA + 7,46% a.a. para a 2ª série (prazo de 12 anos); (iii) IPCA + 7,50% a.a. para a 3ª série, sendo essa a série mais longa com prazo total de 15 anos.

### **Conclusão venda projeto shops Faria Lima**

Em 13 de novembro de 2024 a Companhia concluiu a celebração dos instrumentos definitivos relativos à venda de participação minoritária de 32,5% de sociedades controladas da Companhia, as quais irão desenvolver o Projeto Multiuso Shops Faria Lima cujo montante financeiro total será de R\$ 179.147, reajustado pela variação mensal do INCC e que será desembolsado ao longo do desenvolvimento e construção do projeto, tendo como contraparte o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“XP Malls”). Adicionalmente, haverá a conversão de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Companhia em participação para o XP Malls, no montante de R\$ 120.000, totalizando a transação em R\$ 299.147.



**Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente e Demonstrações Financeiras**

Os diretores da JHSF Participações S.A., que abaixo subscrevem, declaram, nos termos do art. 27 da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com o relatório do auditor independente emitido em 14 de novembro de 2024 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 14 de novembro de 2024.

Augusto Martins Júnior - Diretor Presidente

Breno Perez Vicente - Diretor Financeiro