



JHSF

3T23

DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS

Receita Bruta
Consolidada
R\$ 380,8 mm

Resultado Bruto
Consolidado
R\$ 181,0 mm

Ebitda
Consolidado
R\$ 197,9 mm

Ebitda Ajustado
Consolidado
R\$ 135,7 mm

Lucro Líquido
Consolidado
R\$ 79,4 mm

Dividendos Pagos
LTM
R\$ 317,5 mm

Vendas
Incorporação
R\$ 262,5 mm

Vendas
Shoppings **+6,7%** **SSR**
+7,2%

vs 3T22

Aberturas de novas
flagships internacionais

Tx Occ Couvert Médio
Hospitalidade Gastronomia
51,9% **+7,5%**

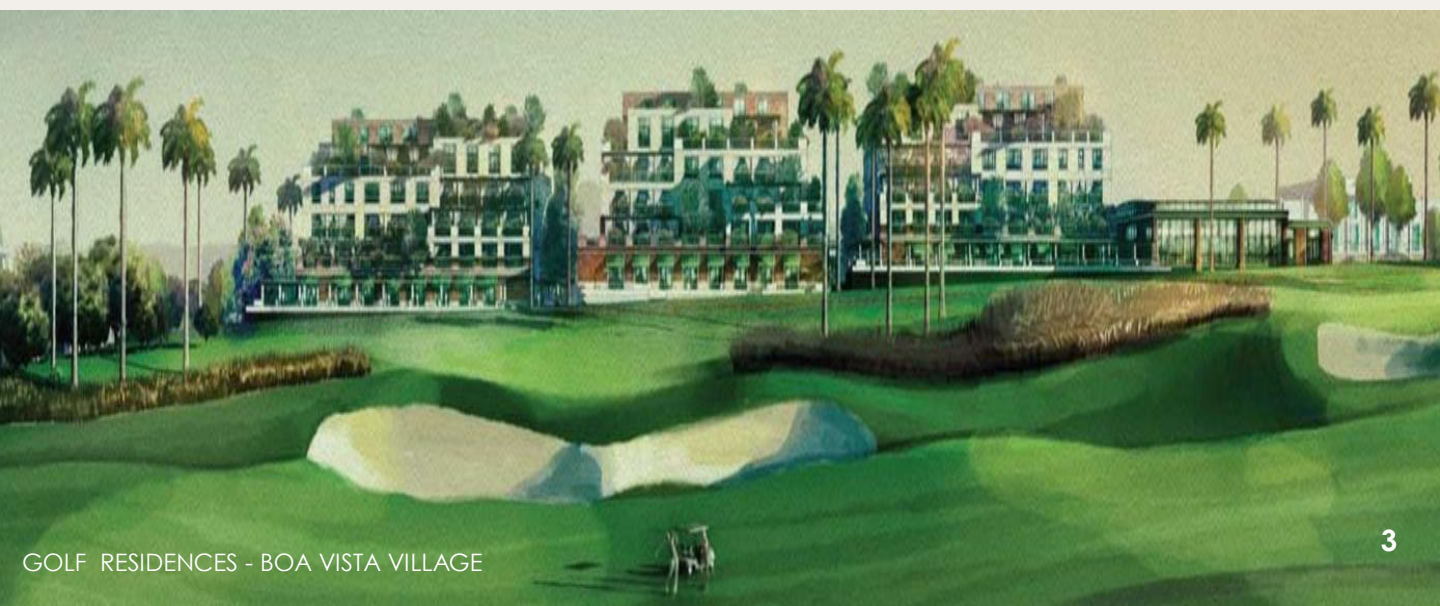
vs 3T22

Litros
Movimentos Abastecidos
Aeroporto Aeroporto
+74,9% **+49,8%**

vs 3T22

A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2023 (3T23). Todas as informações a seguir, relativas ao **3T23**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos, exceto quando indicado de outra forma, são nominais. As informações contidas nesse release não foram auditadas pelos auditores independentes. Recomendamos a leitura deste material em conjunto com as Notas Explicativas, que constam nas Informações Trimestrais (ITR). 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.

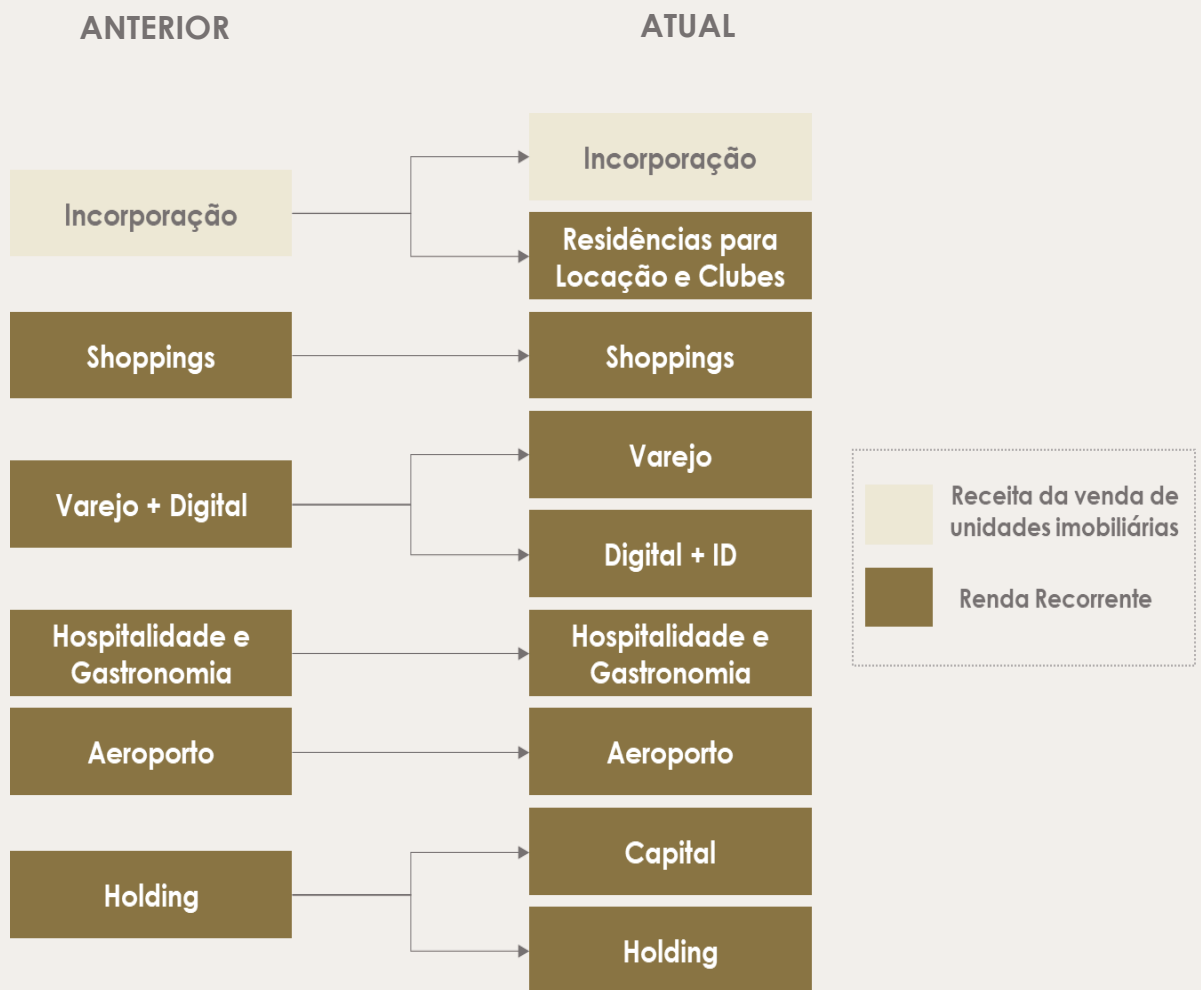
Desde o 2T23, as aberturas entre os segmentos passaram a ser apresentadas sem as eliminações contábeis, o que pode diferir na abertura apresentada em 2022, contudo, sem alteração nos números consolidados conforme o ITR.



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

A partir do 1T23, reorganizamos as linhas de negócios da Companhia de acordo com o atual plano de negócios de longo prazo (**Plano de Negócios**).

Por essa razão, passaremos a demonstrar nossas análises gerenciais, segmento a segmento, contemplando a Demonstração do Resultado, a Demonstração do Fluxo de Caixa e o Balanço Patrimonial, abertos entre os seguintes segmentos:



¹Aviso: 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 3T23, todos os segmentos de negócios, exceto a incorporação, apresentaram crescimento operacional e financeiro em relação ao 3T22.

Em relação a Incorporação Imobiliária, assim como em anos anteriores quando os juros estavam em patamares altos, a Companhia, em linha com a estratégia de manutenção da rentabilidade de seus projetos, optou por adotar postura mais conservadora com a venda de seus produtos e novos lançamentos.

Neste sentido, relacionado a venda de estoques, a Companhia tem sido mais rigorosa com relação aos preços dos seus produtos e também fluxos de pagamento e a política de crédito de unidades vendidas. Essa postura nos leva a um maior conservadorismo no lançamento de novas fases dos projetos lançados, bem como no lançamento de novos projetos.

Isso posto, a Companhia segue focada na qualidade e excelência dos produtos e a sua rentabilidade, adaptando-se assim à característica cíclica natural do setor de Incorporação.

A Companhia analisa constantemente o cenário macroeconômico e as características do mercado de alta renda, monitorando o momento mais propício para novos lançamentos.

Por fim, entendemos que a velocidade de vendas atual está de acordo com o esperado, e principalmente, com a rentabilidade pretendida pelos projetos únicos que a Companhia desenvolve para seus Clientes Especiais.

Dentro da estratégia de crescimento da área de renda recorrente residencial, a Companhia selecionou parte do estoque dos produtos **Fasano Residences** e **Golf Residences** para locação.

Os projetos receberam recentemente o Habite-se, e as unidades destinadas para locação somam juntas cerca **15.142 m²** de área privativa, com NOI estabilizado anual de cerca de **R\$ 32 milhões**.

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

Em complemento ao **Bosque Cidade Jardim**, unidades do **Reserva Cidade Jardim** e mais unidades do **Boa Vista Village**, também serão destinados a locação, totalizando aproximadamente **50.368 m²** de área privativa.

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

Em **Shoppings**, teremos novas aberturas nos próximos meses. Em dezembro, a **Louis Vuitton** abre sua nova loja de 418 m² no **Shops Jardins**. É a terceira loja em São Paulo, a segunda com a JHSF, com produtos tanto masculinos quanto femininos, e uma série de novidades exclusivas, como a primeira e única loja com linha para bebês e um espaço dedicado para *gifts*. Ressaltamos que a única loja global da **Louis Vuitton** na América do Sul fica no **Shopping Cidade Jardim**, e é a única loja do Brasil com todas as linhas de produtos.

Ainda em dezembro, será inaugurada a *flagship* da **Bulgari** no **Shopping Cidade Jardim**, a maior loja da joalheria italiana na América Latina, com quase 300 m².

Em janeiro, a **Valentino** abre, também no **Shopping Cidade Jardim**, sua nova *flagship*, com cerca de 300m².

Essas aberturas confirmam o **Shopping Cidade Jardim** como destino preferido das marcas de luxo internacionais para instalarem suas *flagships*. É nele, por exemplo, que ficam também as *flagships* brasileiras de marcas como **Hermès, Dior, Cartier, Balmain, Chloé, Brioni e Fendi**, posicionando os shoppings da JHSF como a principal porta entrada das grifes de alto luxo internacionais no país.

Por fim, foi no **Shopping Cidade Jardim** que marcas como **Hermès, Balmain, Chloé, Brioni, Fendi, Celine, Pucci, Brunello Cucinelli, Gianvito Rossi, Aquazzura, Rene Caovilla** abriram as primeiras lojas no Brasil, e, no **Shops Jardins**, a primeira **Isabel Marant**.

3T23	Residências para Locação e Clubes									Eliminação	Consolidado	
	Incorporação	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Varejo	Digital + ID	Capital	Holding	Total			
Receita Bruta	132,0	20,4	69,6	97,1	34,0	40,5	1,1	2,0	-	396,7	(15,9)	380,8
Impostos sobre a Receita	(4,4)	(0,5)	(8,2)	(4,6)	(1,8)	(11,3)	(0,1)	0,1	-	(30,7)	-	(30,7)
Receita Líquida	127,5	19,9	61,4	92,5	32,2	29,2	1,0	2,1	-	366,0	(15,9)	350,1
CPSV	(58,1)	(2,0)	(19,5)	(58,9)	(22,4)	(15,9)	(0,4)	-	-	(177,3)	8,2	(169,1)
Resultado Bruto	69,5	17,8	41,9	33,7	9,8	13,3	0,6	2,1	-	188,7	(7,7)	181,0
Margem (% da Receita Líquida)	54,5%	89,8%	68,2%	36,4%	30,5%	45,5%	60,2%	100,0%	-	51,6%	48,4%	51,7%
Despesas Operacionais	(25,7)	(1,1)	(9,9)	(19,5)	(0,9)	(17,7)	2,9	(2,8)	(29,2)	(103,9)	7,3	(96,6)
Despesas com Vendas	(9,4)	(0,8)	(0,6)	(1,2)	(0,4)	(1,4)	(0,7)	(0,1)	(0,5)	(15,0)	0,5	(14,4)
Despesas Administrativas	(11,5)	(0,4)	(8,1)	(18,9)	(3,7)	(15,5)	(2,9)	(2,7)	(7,7)	(71,3)	6,8	(64,5)
Outros Resultados Operacionais	(4,7)	0,0	(1,3)	0,5	3,2	(0,8)	6,5	-	(21,0)	(17,7)	(0,0)	(17,7)
Apreciação das PPIs	-	-	99,2	-	-	-	-	-	-	99,2	-	99,2
Resultado Operacional	43,8	16,7	131,1	14,2	8,9	(4,4)	3,5	(0,6)	(29,2)	183,9	(0,4)	183,5
Depreciação e Amortização	0,7	0,0	0,6	5,7	3,9	1,3	0,8	0,0	1,3	14,4	-	14,4
EBITDA	44,5	16,7	131,8	19,9	12,8	(3,1)	4,4	(0,6)	(27,9)	198,3	(0,4)	197,9
PPI	-	-	(99,2)	-	-	-	-	-	-	(99,2)	-	(99,2)
Eventos não recorrentes	-	-	2,3	1,1	0,3	(0,0)	-	-	22,6	26,2	-	26,2
Eventos não caixa	5,0	-	5,3	-	0,5	-	-	-	-	10,7	-	10,7
EBITDA Ajustado	49,5	16,7	40,1	21,0	13,6	(3,2)	4,4	(0,6)	(5,4)	136,1	(0,4)	135,7
Margem (% da Receita Líquida)	38,8%	84,1%	65,4%	22,7%	42,2%	-10,8%	420,6%	-30,5%	-	37,2%	2,4%	38,8%
Resultado Financeiro Líquido	(4,1)	0,3	(17,8)	(9,3)	(7,6)	(1,1)	(0,0)	(0,0)	(19,8)	(59,4)	0,0	(59,4)
Imposto de Renda e CSLL	(5,6)	(1,3)	(37,8)	0,0	(0,0)	-	-	-	-	(44,7)	-	(44,7)
Resultado Líquido	34,0	15,7	75,5	4,9	1,3	(5,5)	3,5	(0,7)	(49,0)	79,7	(0,4)	79,4
Margem (% da Receita Líquida)	26,7%	79,2%	122,9%	5,3%	4,1%	-18,9%	337,5%	-32,2%	-	21,8%	2,4%	22,7%

JHSF

INCORPORAÇÃO

3T23



ESTRATÉGIA

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

De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do *landbank* total da JHSF é de cerca de **R\$ 40 bilhões**, sem existência de permutas.

Conforme mencionado nos Comentários da Administração, a Companhia, em linha com a estratégia de manutenção da rentabilidade de seus projetos, optou por adotar postura mais conservadora com a venda de seus produtos e novos lançamentos, contudo, segue estudando o cenário macroeconômico, assim como o mercado de alta renda, monitorando o momento mais propício para novos lançamentos.

DESEMPENHO NO TRIMESTRE

No 3T23, demos continuidade a venda dos produtos, lotes ou imóveis construídos, localizados em regiões estratégicas em que a Companhia mantém seu *landbank*.

No **Complexo Cidade Jardim**, foram comercializados o **Reserva Cidade Jardim**, o **Fasano Cidade Jardim** e **Memberships do São Paulo Surf Club**. No **Complexo Boa Vista**, foram vendidas unidades do **Boa Vista Village** e do **Boa Vista Estates**.

No trimestre, seguimos com as obras dos projetos, com destaque para o avançado estágio do **Fasano Cidade Jardim** e do **Golf Residences**, no **Boa Vista Village**. Os dois projetos receberam o **Habite-se**, e no **Golf Residences**, já foram iniciadas as entregas das unidades aos clientes.

FOTOS DOS DECORADOS

FASANO CIDADE JARDIM



GOLF RESIDENCES



As vendas contratadas no trimestre foram de **R\$ 262,5 milhões**. A abertura entre os projetos é demonstrada na tabela a seguir.

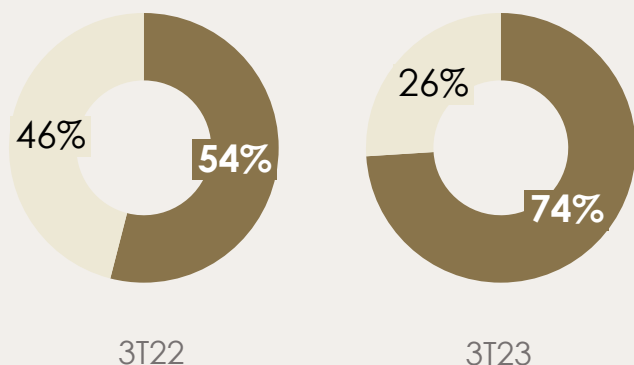
Vendas Contratadas (R\$ milhões)	3T23	3T22	Var.	9M23	9M22	9M23 vs 9M22	2T23	3T23 vs 2T23
Reserva Cidade Jardim e outros	137,9	99,6	38,4%	306,1	291,9	4,9%	71,4	93,1%
Boa Vista Village	56,8	128,4	-55,8%	323,4	326,0	-0,8%	205,6	-72,4%
Boa Vista Estates	43,0	84,5	-49,1%	110,8	356,1	-68,9%	37,3	15,1%
Fasano Cidade Jardim	24,8	13,9	78,5%	48,0	71,1	-32,4%	9,2	170,3%
Fazenda Boa Vista	-	48,9	-	36,8	68,2	-46,1%	-	-
Total	262,5	375,2	-30,1%	825,1	1.113,3	-25,9%	323,6	-18,9%

No 3T23, como tem sido observado nos trimestres anteriores, o mix de produtos vendidos divergiu do registrado no 3T22, com concentração maior de produtos imobiliários em diferentes estágios de evolução das obras, o que teve impacto significativo no reconhecimento contábil da receita. No mix de produtos vendidos do 3T22, houve predominância de lotes nos quais 100% da receita foi reconhecida no momento da venda, com destaque para o **Boa Vista Village e Boa Vista Estates**.

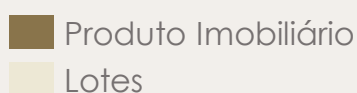
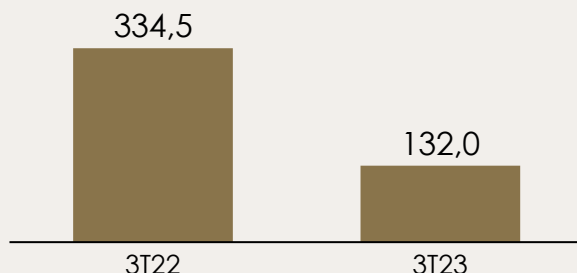
É válido ressaltar que o reconhecimento da receita das vendas dos produtos imobiliários é feito de acordo com o PoC, metodologia que reconhece contabilmente receitas e gastos de acordo com o custo incorrido dos projetos, e geralmente, é aplicado em projetos imobiliários construídos, como apartamentos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

Na próxima página, será demonstrada a composição do mix de produtos vendidos e a Receita Bruta do segmento. No trimestre, houve redução da Receita dado a maior concentração de vendas de produtos imobiliários, somado ao menor nível de vendas contratadas em relação ao 3T22.

Vendas contratadas
R\$ mm

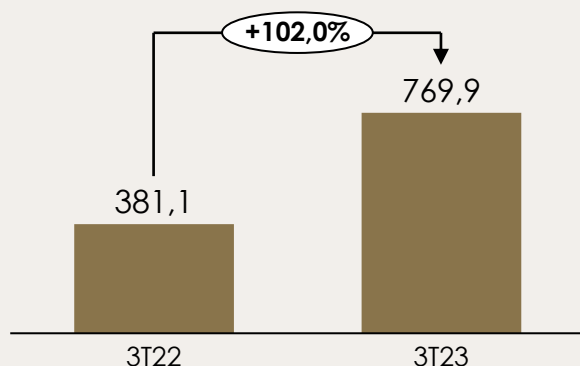


Receita Bruta
R\$ mm

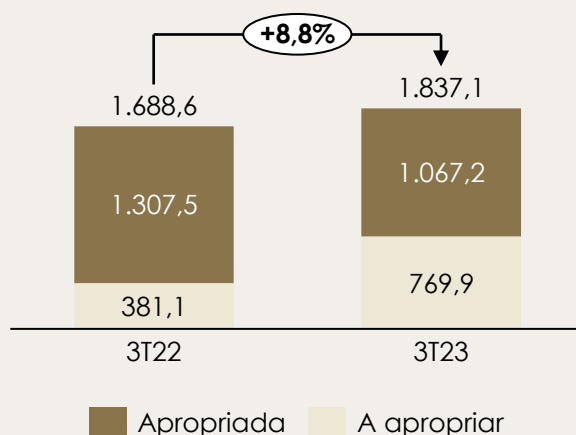


A contrapartida da redução do reconhecimento contábil da receita, é o aumento do saldo da **Receita a apropriar (off-balance)** e do **Contas a Receber a apropriar (off-balance)**, conforme demonstrado nos gráficos a seguir:

Receita a apropriar
R\$ mm

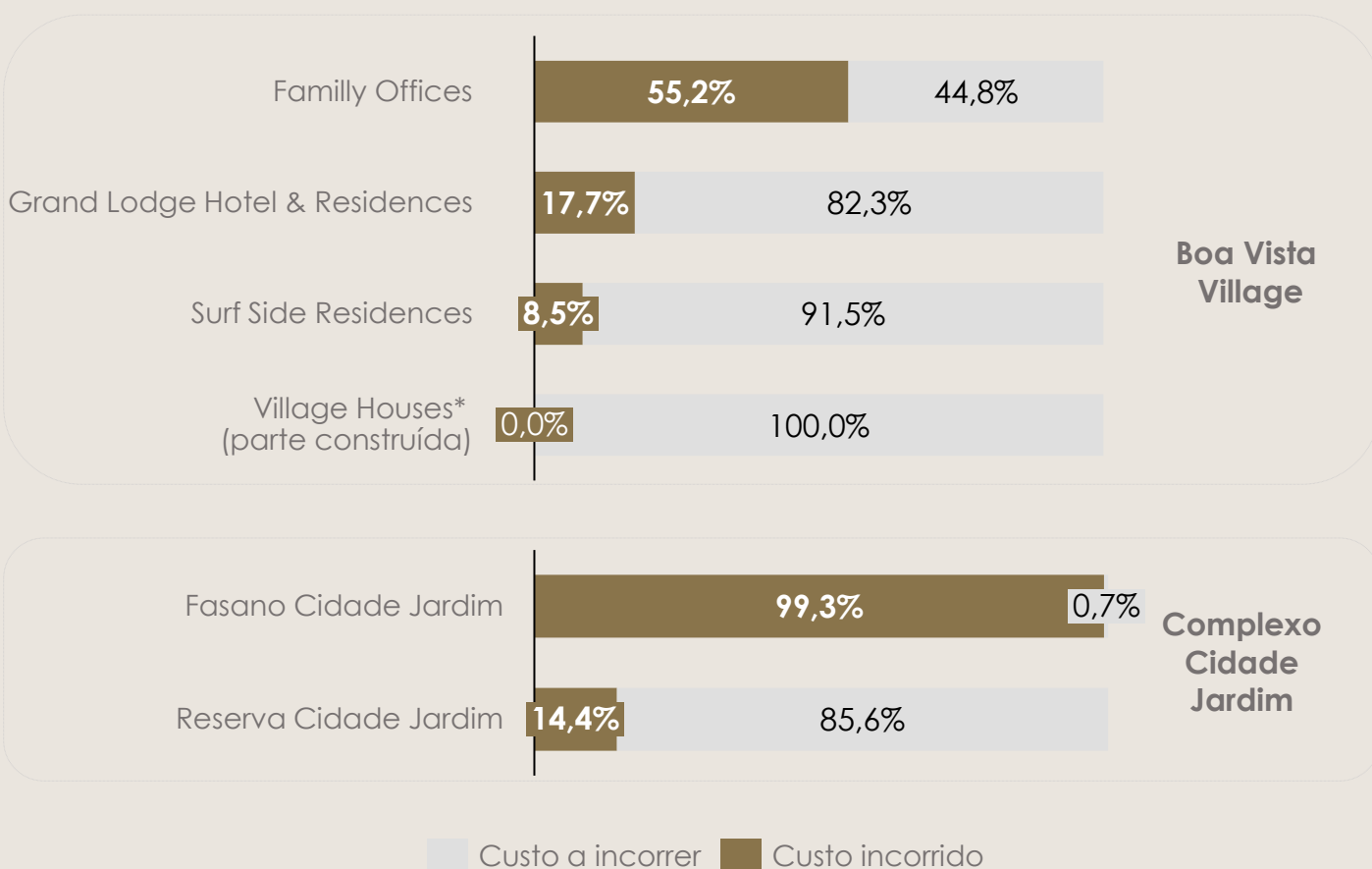


Contas a Receber
R\$ mm



O saldo da Receita a apropriar ao final do 3T23 foi de **R\$ 769,9 milhões** e será reconhecido ao longo dos próximos períodos, de acordo com a evolução das obras dos projetos.

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



*PoC Médio

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

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação		
	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	132,0	334,5	-60,5%
Impostos sobre a Receita	(4,4)	(13,3)	-66,7%
Receita Líquida	127,5	321,2	-60,3%
CPSV	(58,1)	(91,9)	-36,8%
Resultado Bruto	69,5	229,3	-69,7%
Margem (% da Receita Líquida)	54,5%	71,4%	-16,9 p.p.
Despesas Operacionais	(25,7)	(29,2)	-12,2%
Despesas com Vendas	(9,4)	(11,1)	-15,2%
Despesas Administrativas	(11,5)	(16,6)	-30,6%
Outros Resultados Operacionais	(4,7)	(1,5)	209,5%
Resultado Operacional	43,8	200,1	-78,1%
Depreciação e Amortização	0,7	0,7	7,7%
EBITDA	44,5	200,7	-77,8%
Eventos não recorrentes	-	5,4	-
Eventos não caixa	5,0	4,4	13,0%
EBITDA Ajustado	49,5	210,6	-76,5%
Margem (% da Receita Líquida)	38,8%	65,6%	-26,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(4,1)	(2,5)	63,7%
Imposto de Renda e CSLL	(5,6)	(21,5)	-73,9%
Resultado Líquido	34,0	176,1	-80,7%
Margem (% da Receita Líquida)	26,7%	54,8%	-28,1 p.p.

O arrefecimento apresentado na **Receita** é explicado pelo **(i)** menor nível de vendas; e **(ii)** diferença no mix de produtos vendidos, com maior concentração de produtos imobiliários construídos do que lotes, se comparado ao 3T22.

No 3T23, o saldo da Receita a apropriar era de **R\$ 769,9 milhões** e será reconhecido nos próximos trimestres de acordo com a evolução das obras dos projetos.

A variação do **Custo** ocorreu em função do menor nível de vendas em relação ao 3T22, em conjunto com o estágio inicial das obras de alguns projetos. Na página **12** é possível visualizar a abertura do PoC de cada um dos projetos.

As **Despesas Consolidadas** apresentaram queda na comparação com o 3T22.

O **Resultado Financeiro** foi impactado pela queda da **Receita Financeira** com juros da Carteira de Recebíveis.

A redução do **Imposto de Renda e CSLL** é explicado pela diminuição do Resultado Operacional.

JHSF

RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO E CLUBES

3T23



ESTRATÉGIA

Através da construção de **casas**, **apartamentos** e **clubes**, queremos ampliar a geração de renda recorrente para a JHSF. Esses imóveis, preponderantemente, estarão integrados a projetos que a Companhia desenvolveu e que acreditamos que o **yield on cost** é atrativo para a alocação de capital.

RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO

Atualmente o portfólio conta com **20** imóveis residenciais de alto padrão para locação, que juntos totalizam renda contratada anual projetada de aproximadamente **R\$ 18 milhões**.

A Companhia selecionou parte do estoque dos produtos **Fasano Residences** e **Golf Residences** para locação. Os projetos receberam recentemente o Habite-se, e as unidades destinadas para locação somam juntas cerca **15.142 m²** de área privativa, com NOI estabilizado anual de cerca de **R\$ 32 milhões**.

Além dos projetos prontos, novos projetos em desenvolvimento também serão destinados à locação. O **Bosque Cidade Jardim**, será um projeto exclusivo que contará com residências de alta renda.

Em complemento ao **Bosque Cidade Jardim**, unidades do **Reserva Cidade Jardim** e mais unidades do **Boa Vista Village**, também serão destinados a locação, totalizando aproximadamente **50.368 m²** de área privativa.

CLUBES:

Em junho, foi realizada a abertura oficial do **Boa Vista Village Surf Club**, o primeiro clube da Companhia. Os membros já estão usufruindo da piscina de surf da **American Wave Machines** com tecnologia **PerfectSwell®**, por meio de agendamento prévio em aplicativo, além da **praia** e do **Spa**.

No anexo “**Plano de Negócios**” ao final deste release, é possível visualizar o *pipeline* de novos projetos desse segmento, o capex a incorrer, entre outras informações.



RESULTADO
RESIDÊNCIAS PARA LOCAÇÃO
E CLUBES

JHSF

Resultado (R\$ milhões)	Residências para Locação e Clubes		
	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	20,4	2,8	616,0%
Impostos sobre a Receita	(0,5)	(0,0)	3560,3%
Receita Líquida	19,9	2,8	601,6%
CPSV	(2,0)	(0,1)	2450,1%
Resultado Bruto	17,8	2,8	548,0%
Margem (% da Receita Líquida)	89,8%	97,2%	-7,4 p.p.
Despesas Operacionais	(1,1)	(0,8)	35,2%
Despesas com Vendas	(0,8)	-	-
Despesas Administrativas	(0,4)	(0,1)	218,4%
Outros Resultados Operacionais	0,0	(0,7)	-
Resultado Operacional	16,7	1,9	768,9%
Depreciação e Amortização	0,0	0,0	-
EBITDA	16,7	1,9	768,8%
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	-	0,7	-100,0%
EBITDA Ajustado	16,7	2,6	534,3%
Margem (% da Receita Líquida)	84,1%	93,0%	-8,9 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	0,3	(0,0)	0,0%
Imposto de Renda e CSLL	(1,3)	0,1	-1997,8%
Resultado Líquido	15,7	2,0	690,2%
Margem (% da Receita Líquida)	79,2%	70,3%	8,9 p.p.

A evolução apresentada na **Receita** deu-se em função dos reajustes contratuais dos aluguéis das residências em locação, somado as receitas da operação do recém-inaugurado **Boa Vista Village Surf Club**.

O aumento do **Custo** é resultado do início da operação do **Boa Vista Village Surf Club**, inaugurado ao final de junho de 2023.

Em **Despesas**, houve crescimento devido ao início da operação do **Boa Vista Vista Surf Club**.

JHSF

SHOPPINGS

3T23



ESTRATÉGIA

Nossa estratégia é crescer a unidade de negócios de **Shopping Centers** no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento. Atualmente, o NOI desse segmento é de cerca de **R\$ 183 milhões**, considerando o portfólio em operação.

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

PORTFOLIO ATUAL E EM DESENVOLVIMENTO

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total (m ²)	ABL JHSF (m ²)
Em operação				
Shopping Cidade Jardim (SCJ)	São Paulo - SP	50,01%	47.080	23.545
Catarina Fashion Outlet (CFO)	São Roque - SP	50,01%	29.128	14.567
Catarina Fashion Outlet 3ª Expansão	São Roque - SP	68,00%	21.791	14.818
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	949	949
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26,01%	51.145	13.303
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	40,01%	36.349	14.543
Total portfólio em operação	-	-	192.442	85.925
Em execução				
Usina SP - SCJ II	São Paulo - SP	67,00%	12.590	8.435
Faria Lima Shops	São Paulo - SP	76,52%	9.383	7.180
Offices Faria Lima	São Paulo - SP	100,00%	4.858	4.858
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.358	14.358
Total expansões e novos projetos	-	-	41.189	34.831
Total após expansões e novos projetos	-	-	233.631	120.755

I N A U G U R A Ç Ã O T E R C E I R A E X P A N S Ã O C F O

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

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

O mix de lojas que reúne importantes marcas internacionais e nacionais como Gucci, Dolce & Gabbana, Burberry, Salvatore Ferragamo, Ermenegildo Zegna, Nike, Adidas e Under Armour, será complementado com a abertura de um cinema, um salão de beleza, e operações internacionais e nacionais, como Hugo Boss, The North Face, Le Creuset, Carol Bassi, Lenny Niemeyer e Adriana Degreas, além de diversas opções especiais gastronômicas.



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

No trimestre, demos continuidade as obras do **Boa Vista Village Town Center**, Shopping de cerca de **14 mil m²** de ABL, localizado no projeto Boa Vista Village.

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

Em dezembro, a **Louis Vuitton** abre sua nova loja de 418 m² no Shops Jardins. É a terceira loja em São Paulo, a segunda com a JHSF, com produtos tanto masculinos quanto femininos, e uma série de novidades exclusivas, como a primeira e única loja com linha para bebês e um espaço dedicado para *gifts*. Ressaltamos que a única loja global da **Louis Vuitton** na América do Sul fica no **Shopping Cidade Jardim**, e é a única loja do Brasil com todas as linhas de produtos.

Ainda em dezembro, será inaugurada a **flagship** da **Bulgari** no **Shopping Cidade Jardim**, a maior loja da joalheria italiana na América Latina, com quase 300 m².

Em janeiro, a **Valentino** abre, também no **Shopping Cidade Jardim**, sua nova *flagship*, com cerca de 300m².

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

Essas aberturas confirmam o **Shopping Cidade Jardim** como destino preferido das marcas de luxo internacionais para instalarem suas flagships. É nele, por exemplo, que ficam também as flagships brasileiras de marcas como **Hermès, Dior, Cartier, Balmain, Chloé, Brioni e Fendi**, posicionando os shoppings da JHSF como a principal porta entrada das grifes de alto luxo internacionais no país.

Por fim, foi no **Shopping Cidade Jardim** que marcas como **Hermès, Balmain, Chloé, Brioni, Fendi, Celine, Pucci, Brunello Cucinelli, Gianvito Rossi, Aquazzura, Rene Caovilla** abriram as primeiras lojas no Brasil, e, no **Shops Jardins**, a primeira **Isabel Marant**.



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

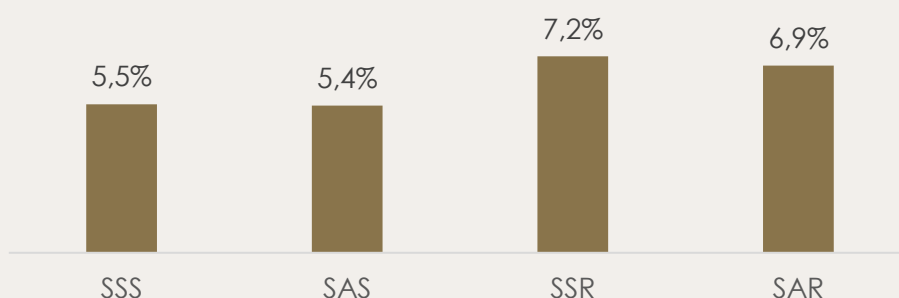
As vendas consolidadas dos Shoppings da Companhia apresentaram crescimento de **6,7%** comparado ao 3T22, impulsionado, principalmente, pelos ativos voltados ao público de alta renda. A taxa de ocupação consolidada no trimestre foi de **96,5%**.

Indicadores Malls	3T23	3T22	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.037,8	972,9	6,7%
Custo de ocupação	9,3%	9,0%	0,3 p.p.

As vendas dos ativos voltados para o público de alta renda, **Shopping Cidade Jardim** e **Catarina Fashion Outlet (“CFO”)**, cresceram **8,5%** e **11,6%**, respectivamente, em relação ao 3T22.

Em setembro, houve a última edição de 2023 do **Sale + Sale** no **CFO**, em que foram oferecidos descontos sobre descontos em diversas marcas nacionais e internacionais. O crescimento das vendas nesse mês foi de **17,6%** quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

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



Resultado (R\$ milhões)	Shoppings		
	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	69,6	65,4	6,5%
Impostos sobre a Receita	(8,2)	(7,1)	15,1%
Receita Líquida	61,4	58,3	5,4%
CPSV	(19,5)	(18,9)	3,5%
Resultado Bruto	41,9	39,4	6,3%
Margem (% da Receita Líquida)	68,2%	67,6%	0,6 p.p.
Despesas Operacionais	(9,9)	(13,5)	-26,5%
Despesas com Vendas	(0,6)	(0,5)	21,4%
Despesas Administrativas	(8,1)	(13,1)	-38,5%
Outros Resultados Operacionais	(1,3)	0,1	-1799,9%
Apreciação das PPIs	99,2	7,2	1286,6%
Resultado Operacional	131,1	33,0	296,9%
Depreciação e Amortização	0,6	1,2	-48,2%
EBITDA	131,8	34,3	284,5%
PPI	(99,2)	(7,2)	1286,6%
Eventos não recorrentes	2,3	0,8	171,9%
Eventos não caixa	5,3	2,0	165,8%
EBITDA Ajustado	40,1	29,9	34,1%
Margem (% da Receita Líquida)	65,4%	51,4%	14,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(17,8)	(18,8)	-5,4%
Imposto de Renda e CSLL	(37,8)	(5,9)	536,4%
Resultado Líquido	75,5	8,3	813,6%
Margem (% da Receita Líquida)	122,9%	14,2%	108,7 p.p.

O contínuo crescimento da **Receita** é reflexo do robusto e consistente resultado operacional dos Shoppings da Companhia, evidenciado pelo crescimento de **6,7%** nas vendas dos lojistas – impulsionado pelos ativos voltados ao público de alta renda - e pelo **SSR** (Same Store Rent) de **+7,2%**, em relação ao 3T22.

Vale salientar que na presente data, a expansão do **Shopping Cidade Jardim (SCJ)**, assim como a do **Catarina Fashion Outlet (CFO)**, já estão em funcionamento, tendo sido inauguradas no 1T23 e no 4T23, respectivamente. O incremento no resultado da recém-inaugurada expansão do **CFO** será refletido nos próximos trimestres.

O aumento do **Custo** ocorreu pelo crescimento de gastos com aluguel da **SAES**, subsidiária da JHSF, responsável pela gestão dos estacionamentos dos Shoppings da Companhia.

As **Despesas Consolidadas** caíram em relação ao 3T22, principalmente impulsionadas pela queda das **Despesas Administrativas**.

As **Propriedades para Investimentos** são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em Shopping Centers, desenvolvidos e operados pela Companhia, que dentro de sua estratégia são mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, com monetizações eventuais por venda de participações minoritárias. Para mais detalhes, recomendamos a leitura da Nota Explicativa nº 9 do ITR do 3T23.

A **apreciação** registrada no 3T23 refere-se, essencialmente, a queda da taxa de desconto dos *valuations*, devido a redução da Selic, o que aumentou o valor presente dos ativos.

A melhora do **Resultado Financeiro** foi causada pela redução de juros sobre empréstimos, dado o arrefecimento dos indexadores da dívida, principalmente o IPCA, impactando positivamente a **Despesa Financeira**.

O aumento em **Imposto de Renda e CSLL** é resultado do crescimento de impostos diferidos, sem efeito caixa, relacionados a apreciação das Propriedades para Investimentos registrada no trimestre.

JHSF

HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

3T23



ESTRATÉGIA: O segmento de Hospitalidade e Gastronomia tem excelentes perspectivas de crescimento internacional e nosso 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 está em torno de **R\$ 63 milhões**, considerando o portfólio em operação.

Atualmente o portfólio é composto por **10** hotéis em operação e **30** restaurantes.

Hotéis em operação	Localidade	Nº de Restaurantes	Localidade
Fasano Fifth Avenue	Nova York/EUA	3	Nova York/EUA
Fasano São Paulo	São Paulo/SP	12	São Paulo/SP
Fasano Itaim	São Paulo/SP	3	Rio de Janeiro/RJ
Fasano Rio de Janeiro	Rio de Janeiro/RJ	1	Porto Feliz/SP
Fasano Boa Vista	Porto Feliz/SP	3	Punta del Leste/Uruguai
Fasano Punta del Leste	Punta del Leste/Uruguai	3	Angra dos Reis/RJ
Fasano Angra dos Reis	Angra dos Reis/RJ	2	Belo Horizonte/MG
Fasano Belo Horizonte	Belo Horizonte/MG	1	Salvador/BA
Fasano Salvador	Salvador/BA	2	Trancoso/Bahia
Fasano Trancoso	Trancoso/Bahia		

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

Além das operações em funcionamento, temos contratado novas operações nacionais e internacionais, distribuídas em operações próprias e de terceiros. No anexo, "**Plano de Negócios**" é possível visualizar mais informações de cada um dos projetos.

Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 3T23, 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 Bruta Consolidada Fasano (R\$ mil)	3T23	3T22	Var.
	186.640	160.646	16,2%
Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	3T23	3T22	Var.
Administrados	67.300	51.127	31,6%
Próprios*	20.327	20.823	-2,4%
Receita com Fees (R\$ mil)	8.048	6.500	23,8%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	95.675	78.450	22,0%
Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mil)	3T23	3T22	Var.
Administrados	28.711	18.484	55,3%
Próprios*	62.255	63.712	-2,3%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	90.965	82.196	10,7%

Importante ressaltar que os números acima divergem dos apresentados nas demais tabelas deste release, pois consideram a participação dos minoritários.

*Ativos próprios são aqueles de propriedade da JHSF Participações S.A.

PREMIAÇÕES



HOTEL FASANO RIO DE JANEIRO

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



RESTAURANTE FASANO SP

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



RESTAURANTE FASANO NY

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

PERFORMANCE OPERACIONAL

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

Hotéis - Consolidado	3T23	3T22	Var.
Diária Média (R\$)	3.019	3.015	0,1%
RevPar (R\$)	1.566	1.472	6,4%
Taxa de Ocupação (%)	51,9%	48,8%	3,1 p.p.

A diária média consolidada dos hotéis próprios, **Hotel Fasano Boa Vista** e **Hotel Fasano São Paulo**, cresceu **14,2%** em relação ao 3T22.

Na tabela abaixo, estão os indicadores operacionais de **Gastronomia**, referentes ao 3T23.

Restaurantes - Consolidado	3T23	3T22	Var.
Couvert Médio (R\$)	272,4	253,5	7,5%
Número de Couverts (unidades)	333.904	324.237	3,0%

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

Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia		
	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	97,1	94,6	2,6%
Impostos sobre a Receita	(4,6)	(4,6)	-0,5%
Receita Líquida	92,5	90,0	2,8%
CPSV	(58,9)	(67,8)	-13,2%
Resultado Bruto	33,7	22,2	51,4%
Margem (% da Receita Líquida)	36,4%	24,7%	11,7 p.p.
Despesas Operacionais	(19,5)	(13,4)	45,4%
Despesas com Vendas	(1,2)	(0,3)	311,2%
Despesas Administrativas	(18,9)	(11,6)	63,0%
Outros Resultados Operacionais	0,5	(1,5)	-135,1%
Resultado Operacional	14,2	8,8	60,5%
Depreciação e Amortização	5,7	5,7	0,3%
EBITDA	19,9	14,6	36,8%
Eventos não recorrentes	1,1	1,3	-13,7%
Eventos não caixa	-	(0,3)	-
EBITDA Ajustado	21,0	15,6	35,0%
Margem (% da Receita Líquida)	22,7%	17,3%	5,4 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(9,3)	(9,4)	-1,0%
Imposto de Renda e CSLL	0,0	-	-
Resultado Líquido	4,9	(0,5)	-1018,2%
Margem (% da Receita Líquida)	5,3%	-0,6%	5,9 p.p.

No segmento de **Hospitalidade e Gastronomia**, o crescimento da **Receita** é atribuído a evolução do resultado operacional das atividades dos hotéis e restaurantes maduros, em adição as novas operações do **Fasano Itaim**, inaugurado em maio de 2023.

A redução observada em **Custo** é resultado da reclassificação contábil de parte dos gastos com "Pessoal", antes registrado como custo e que passou, ao longo de 2023, a ser registrado como **Despesa**.

Em **Despesas**, o aumento está associado a reclassificação contábil de gastos com “Pessoal” que antes eram consolidados em **Custo**. Por fim, gastos com publicidade e propaganda registrados em Despesas com Vendas, cresceram em relação ao 3T22.

O **Resultado Financeiro** permaneceu estável em relação ao 3T22.

Em **Imposto de Renda e CSLL** não há registro significativo de impostos, pois, em março de 2022, aderimos ao **PERSE** (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos) que reduziu a zero a alíquota de alguns impostos como PIS, COFINS, CSLL e IRPJ.

JHSF

AEROPORTO
EXECUTIVO

3T23



ESTRATÉGIA: Crescer de forma cadenciada a capacidade de hangarem e atendimento do Aeroporto. Atualmente o NOI da operação é de cerca de **R\$ 63 milhões**.

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

As atividades aeroportuárias permanecem em constante evolução. Na comparação com o 3T22, houve crescimento de **74,9%** no número de movimentos e **49,8%** na quantidade de litros abastecidos. A movimentação de avulsos (clientes sem contratos fixos de hangaragem) cresceu cerca de **94,2%**, na comparação com o ano anterior, indicando a preferência de clientes e pilotos da aviação executiva pelo uso do **São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional**.

Na operação internacional, houve o crescimento de **30,3%** nos movimentos e **30,1%** de litros abastecidos. Como parte do plano de expansão das atividades aeroportuárias, recentemente o Aeroporto passou a operar voos internacionais 24 horas por dia. Essa importante etapa do processo de internacionalização, posiciona o Aeroporto como o mais elevado em padrão de qualidade de serviços e segurança, além de contribuir para o aumento da capacidade de voos executivos na região de São Paulo, a maior em movimentos do país.

Ao final do 3T23, o Aeroporto possuía **mais de 100 aeronaves** com contratos fixos de hangaragem.

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto		
	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	34,0	30,7	10,9%
Impostos sobre a Receita	(1,8)	(1,5)	21,0%
Receita Líquida	32,2	29,2	10,4%
CPSV	(22,4)	(20,3)	10,5%
Resultado Bruto	9,8	8,9	10,1%
Margem (% da Receita Líquida)	30,5%	30,5%	-0,1 p.p.
Despesas Operacionais	(0,9)	(5,9)	-84,3%
Despesas com Vendas	(0,4)	(0,3)	59,5%
Despesas Administrativas	(3,7)	(2,9)	29,4%
Outros Resultados Operacionais	3,2	(2,8)	-212,4%
Resultado Operacional	8,9	3,0	197,7%
Depreciação e Amortização	3,9	3,5	9,5%
EBITDA	12,8	6,5	95,6%
Eventos não recorrentes	0,3	0,3	29,8%
Eventos não caixa	0,5	0,5	2,8%
EBITDA Ajustado	13,6	7,3	87,1%
Margem (% da Receita Líquida)	42,2%	24,9%	17,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(7,6)	(4,9)	53,4%
Imposto de Renda e CSLL	(0,0)	(0,1)	-97,3%
Resultado Líquido	1,3	(2,0)	-165,7%
Margem (% da Receita Líquida)	4,1%	-6,9%	11,0 p.p.

No **Aeroporto**, a expansão da **Receita** está relacionada a evolução das atividades aeroportuárias, com crescimento de **74,9%** de movimentos e **49,8%** de litros abastecidos, somado ao aumento de **94,2%** de movimentos avulsos, que contribuem para o desempenho da **Receita**.

O aumento do **Custo** é devido a evolução das atividades aeroportuárias.

A redução das **Despesas** é explicada, substancialmente, pelo registro da equivalência patrimonial em Outros Resultados Operacionais, referente aos resultados econômicos gerados no GAT GRU, relativo a participação da JHSF. Na mesma linha são contabilizadas despesas como Depreciação e Amortização, provisões (ambos sem feito caixa), entre outras.

O aumento do **Resultado Financeiro** ocorreu em função do crescimento de despesas com juros da dívida em relação ao 3T22.

Não houve variação nominal significativa em **Imposto de Renda e CSLL** no período.

JHSF

VAREJO

3T23



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

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

Ao final do 3T23, havia em operação **15** marcas e **2** multimarcas, distribuídas em **21** lojas. Atualmente, as lojas estão presentes no **Shoppings Cidade Jardim, Shops Jardins, BV Market e Catarina Fashion Outlet**, referências em alta renda no Brasil. **Balmain, Chloé, Celine e Gianvito Rossi**, são exemplos das renomadas marcas que compõem a operação desse segmento.

DESEMPENHO OPERACIONAL

O arrefecimento das vendas consolidadas é explicado pelo encerramento de algumas operações ao longo de 2023.

Vendas Varejo R\$ milhões	3T23	3T22	Var
	40,5	41,8	-3,0%

Resultado (R\$ milhões)	Varejo		
	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	40,5	41,8	-3,0%
Impostos sobre a Receita	(11,3)	(11,9)	-4,6%
Receita Líquida	29,2	29,9	-2,3%
CPSV	(15,9)	(14,4)	10,9%
Resultado Bruto	13,3	15,5	-14,5%
Margem (% da Receita Líquida)	45,5%	52,0%	-6,5 p.p.
Despesas Operacionais	(17,7)	(15,5)	14,7%
Despesas com Vendas	(1,4)	(1,8)	-20,3%
Despesas Administrativas	(15,5)	(12,8)	20,9%
Outros Resultados Operacionais	(0,8)	(0,9)	-4,6%
Resultado Operacional	(4,4)	0,1	-4977,0%
Depreciação e Amortização	1,3	2,5	-48,0%
EBITDA	(3,1)	2,6	-221,5%
Eventos não recorrentes	(0,0)	-	-
Eventos não caixa	-	-	-
EBITDA Ajustado	(3,2)	2,6	-222,8%
Margem (% da Receita Líquida)	-10,8%	8,6%	-19,5 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(1,1)	(0,7)	54,8%
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-
Resultado Líquido	(5,5)	(0,6)	801,7%
Margem (% da Receita Líquida)	-18,9%	-2,0%	-16,8 p.p.

Com o objetivo de manter as operações mais rentáveis do portfólio, algumas operações do **Varejo** foram encerradas, ao longo de 2023. A variação apresentada na **Receita** no trimestre é reflexo do menor número de lojas em funcionamento em relação ao 3T22.

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

No 3T22, houve reversão de uma **despesa pontual** na linha de Despesas Administrativas, que melhorou o saldo das Despesas Consolidadas em cerca de R\$ 5 milhões. Expurgando o efeito dessa reversão, haveria queda das Despesas Consolidadas na comparação 3T23 vs 3T22, dado o encerramento de algumas operações ao longo de 2023.

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

JHSF

DIGITAL+ID

3T23



ESTRATÉGIA

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

O **CJ Fashion** está equipado com novos recursos aprimorados, uma interface amigável e uma coleção sob medida de marcas de moda de luxo internacionais e nacionais. Esses novos recursos permitirão que o **CJ Fashion** continue oferecendo aos nossos clientes uma experiência de compra sofisticada e sem complicações.



Adicionalmente, os clientes terão acesso ao canal exclusivo para utilizar as **J-Coins** - moeda virtual do programa que são créditos acumulados por meio de transações realizadas no aplicativo e nas áreas de Incorporação e aeroporto, podendo ser utilizados em hotéis, restaurantes, lojas dos Shoppings, entre outras experiências, dentro do universo de produtos e serviços da JHSF.

Um cartão de crédito exclusivo para membros também será oferecido, trazendo ainda mais benefícios únicos para usuários.

Resultado (R\$ milhões)	Digital+ID		Var %
	3T23	3T22	
Receita Bruta	1,1	2,1	-47,9%
Impostos sobre a Receita	(0,1)	(0,2)	-71,1%
Receita Líquida	1,0	1,9	-45,8%
CPSV	(0,4)	(0,0)	-
Resultado Bruto	0,6	1,9	-67,4%
Margem (% da Receita Líquida)	60,2%	100,0%	-39,8 p.p.
Despesas Operacionais	2,9	(8,2)	-135,4%
Despesas com Vendas	(0,7)	(3,5)	-80,9%
Despesas Administrativas	(2,9)	(4,7)	-36,8%
Outros Resultados Operacionais	6,5	(0,0)	-
Resultado Operacional	3,5	(6,2)	-156,2%
Depreciação e Amortização	0,8	0,6	45,6%
EBITDA	4,4	(5,7)	-177,0%
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	-	-	-
EBITDA Ajustado	4,4	(5,7)	-177,0%
Margem (% da Receita Líquida)	420,6%	-295,7%	716,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(0,0)	(0,0)	-26,5%
Imposto de Renda e CSLL	-	(0,1)	-100,0%
Resultado Líquido	3,5	(6,3)	-155,1%
Margem (% da Receita Líquida)	337,5%	-332,0%	669,5 p.p.

A variação da **Receita** é explicada pela recente reestruturação das operações digitais.

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

No trimestre, o segmento contou com receita na linha de **Outros Resultados Operacionais** em **Despesas**, referente à parceria para desenvolvimento do cartão de crédito que fará parte do **JHSF ID Membership**.

Nas linhas de **Resultado Financeiro** e **Imposto e CSLL** não houve variações nominais relevantes.



JHSF CAPITAL

3T23



A **JHSF Capital** é uma nova unidade de negócios que nasceu com o objetivo de entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para clientes especiais. Por meio da gestão profissional de investimentos, a **JHSF Capital** tem como objetivo trazer ao mercado nacional e internacional, a oportunidade de coinvestimentos nos projetos de desenvolvimento imobiliário da Companhia, além da estruturação de fundos de renda, shoppings e recebíveis imobiliários.

No 2T23, a **JHSF Capital** inaugurou suas atividades de *advisory* e *asset management*, com anúncio de uma das maiores transações dos últimos anos no setor. Atuando como assessora financeira exclusiva da **Gazit Brasil** na venda da participação de **33%** do **Shopping Cidade Jardim**, a **JHSF Capital** liderou a transação e estruturou os veículos de investimentos, inaugurando o primeiro Fundo de Investimento Imobiliário sob sua gestão, com valor patrimonial aproximado de **R\$ 800 milhões**.

No 3T23, foi anunciado a parceria com a gestora de investimentos **eB Capital** para a criação de um **Fundo de Investimento Imobiliário de Desenvolvimento** de projetos residenciais.

O segmento de **Incorporação da JHSF** será contratado para o desenvolvimento das residências, unindo sua expertise em projetos de alta renda no mercado imobiliário, e a capacidade de gestão de investimentos da **JHSF Capital** e da **eB Capital**, com a **geração de receitas de desenvolvimento para a Companhia e taxas de administração do Fundo para a JHSF Capital**.

O objetivo é captar até **R\$ 500 milhões** em um primeiro momento, com previsão para início no 4T23. Os recursos do Fundo serão destinados à construção e *retrofit* de residências de alta renda nos principais bairros da capital e no interior do estado de São Paulo. As residências terão a qualidade e excelência já conhecidas dos produtos desenvolvidos pela **JHSF**.

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Capital		
	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	2,0	-	-
Impostos sobre a Receita	0,1	-	-
Receita Líquida	2,1	-	-
CPSV	-	-	-
Resultado Bruto	2,1	-	-
Margem (% da Receita Líquida)	100,0%	0,0%	-
Despesas Operacionais	(2,8)	(0,3)	880,1%
Despesas com Vendas	(0,1)	-	-
Despesas Administrativas	(2,7)	(0,3)	850,1%
Outros Resultados Operacionais	-	0,0	-
Equivalência patrimonial	-	-	-
Resultado Operacional	(0,6)	(0,3)	129,8%
Depreciação e Amortização	0,0	-	-
EBITDA	(0,6)	(0,3)	129,2%
Eventos não recorrentes	-	-	-
Eventos não caixa	-	-	-
EBITDA Ajustado	(0,6)	(0,3)	128,5%
Margem (% da Receita Líquida)	-30,5%	-	-
Resultado Financeiro Líquido	(0,0)	(0,0)	0,0%
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-
Resultado Líquido	(0,7)	(0,3)	141,9%
Margem (% da Receita Líquida)	-32,2%	-	-

A **Receita** registrada no 3T23 refere-se ao fee de gestão dos fundos de investimentos estruturados pela **JHSF Capital**, para a venda de **33%** do **Shopping Cidade Jardim**, conforme mencionado na página anterior.

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

HOLDING

3T23



Resultado (R\$ milhões)	Holding		
	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	-	-	-
Impostos sobre a Receita	-	-	-
Receita Líquida	-	-	-
CPSV	-	-	-
Resultado Bruto	-	-	-
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-
Despesas Operacionais	(29,2)	(15,8)	84,7%
Despesas com Vendas	(0,5)	(1,3)	-59,9%
Despesas Administrativas	(7,7)	(13,9)	-44,8%
Outros Resultados Operacionais	(21,0)	(0,5)	3818,0%
Resultado Operacional	(29,2)	(15,8)	84,7%
Depreciação e Amortização	1,3	1,3	3,7%
EBITDA	(27,9)	(14,6)	91,7%
Eventos não recorrentes	22,6	5,0	347,7%
Eventos não caixa	-	4,3	-
EBITDA Ajustado	(5,4)	(5,2)	2,4%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-
Resultado Financeiro Líquido	(19,8)	(0,4)	4565,5%
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-
Resultado Líquido	(49,0)	(16,2)	201,8%
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	-	-	-

Na **Holding**, houve crescimento das **Despesas** em decorrência do pagamento de PLR no 3T23 (em 2022 o pagamento ocorreu no 2T22), alocado em “Outros Resultados Operacionais”.

No **Resultado Financeiro** a variação apresentada é resultado da redução das aplicações financeiras do Caixa.

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	3T23	3T22	Var %
Receita Bruta	380,8	559,3	-31,9%
Impostos sobre a Receita	(30,7)	(38,6)	-20,3%
Receita Líquida	350,1	520,7	-32,8%
CPSV	(169,1)	(205,7)	-17,8%
Resultado Bruto	181,0	315,0	-42,5%
Margem (% da Receita Líquida)	51,7%	60,5%	-8,8 p.p.
Despesas Operacionais	(96,6)	(98,1)	-1,5%
Despesas com Vendas	(14,4)	(18,4)	-21,7%
Despesas Administrativas	(64,5)	(72,0)	-10,3%
Outros Resultados Operacionais	(17,7)	(7,7)	128,5%
Apreciação das PPIs	99,2	7,2	1286,6%
Resultado Operacional	183,5	224,0	-18,1%
Depreciação e Amortização	14,4	15,5	-6,9%
EBITDA	197,9	239,5	-17,4%
PPI	(99,2)	(7,2)	1286,6%
Eventos não recorrentes	26,2	12,8	104,8%
Eventos não caixa	10,7	11,6	-7,5%
EBITDA Ajustado	135,7	256,8	-47,1%
Margem (% da Receita Líquida)	38,8%	49,3%	-10,5 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(59,4)	(36,8)	61,4%
Imposto de Renda e CSLL	(44,7)	(27,5)	62,6%
Resultado Líquido	79,4	159,7	-50,3%
Margem (% da Receita Líquida)	22,7%	30,7%	-8,0 p.p.

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	set/23	jun/23	Var. R\$ milhões	Var.
Dívida Bruta	(3.076,7)	(3.106,3)	29,6	-1,0%
Dívida conversível ¹	120,7	120,8	(0,1)	-0,1%
Caixa, Equivalentes e TVM	515,6	703,4	(187,8)	-26,7%
Contas a Receber Apropriado ²	1.287,9	1.308,8	(20,9)	-1,6%
Dívida Líquida	(1.152,5)	(973,3)	(179,2)	18,4%

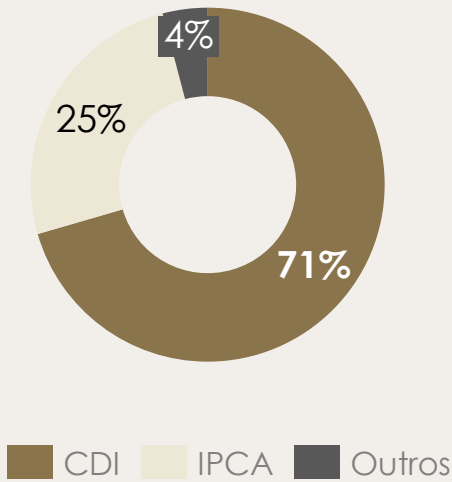
¹Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.

²Não inclui contas a receber a apropriar de **R\$ 769,9 milhões**.

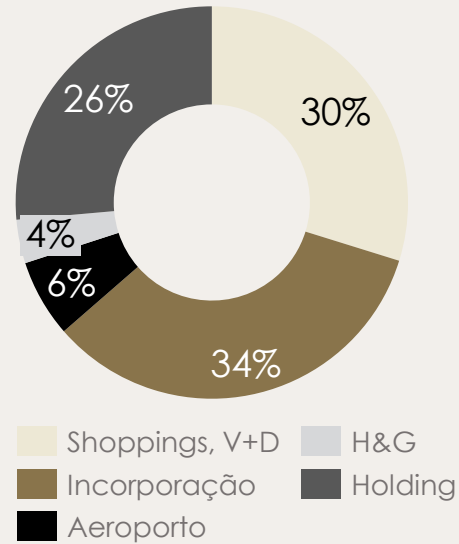
A principais movimentações do Caixa no 3T23 foram: (i) **R\$ 101,2 milhões** pagos em amortização de principal e juros da dívida; e (ii) **R\$ 90,0 milhões** em dividendos aos acionistas. Além disso, houve gastos remanescentes relacionados à expansão do Catarina Fashion Outlet, inaugurado em outubro de 2023.



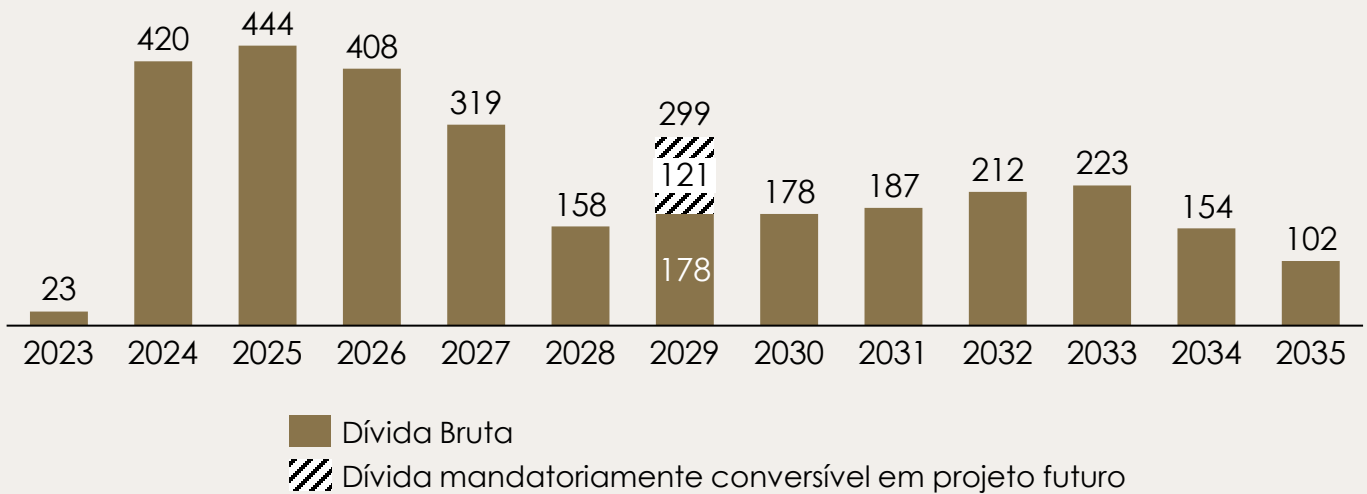
Indexadores da dívida
(set/23)



Composição da dívida consolidada
Alocação gerencial

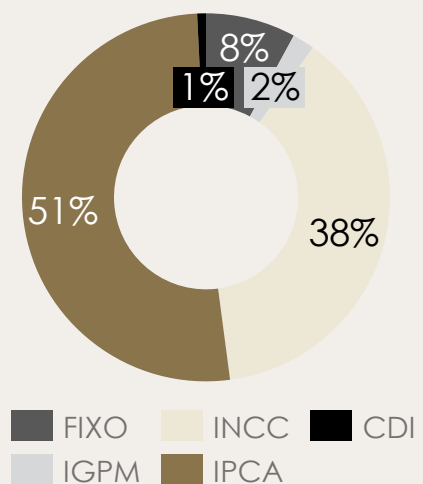


Cronograma de amortização da dívida consolidada
(R\$ milhões)



Indexadores da Carteira de Recebíveis de
Incorporação

A Carteira de Recebíveis de Incorporação (apropriado e a apropriar) possui indexadores, conforme gráfico ao lado, acrescidos de **juros médios de 2,52%**, e conta com **prazo médio de 1,45 ano**.



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

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

Para ratificar o comprometimento com a ética, a transparência e a governança corporativa, conta com **67%** de membros independentes em seu Conselho de Administração, bem como os comitês de assessoramento, dentre eles, o Comitê de Sustentabilidade. Para fortalecer ainda mais esse compromisso, publica anualmente sua performance ASG nos Relatórios de Sustentabilidade, disponíveis nos websites institucional e de RI da Companhia.

Nesse trimestre, a [Apresentação Institucional de Sustentabilidade](#) passa a integrar o portfólio de *disclosure* da Companhia. O material traz a evolução das principais atividades realizadas para cada um dos compromissos que compõem a Estratégia de Sustentabilidade e também destaca o posicionamento da JHSF em relação a temas atuais e alerta sobre as limitações nas abordagens de rankings, frameworks e reconhecimentos para empresas multisetoriais.

Dentre as diversas iniciativas dessa jornada, destaca-se no período a adesão do [Fasano](#) ao movimento '**Brasil sem Gaiolas**':

“Em linha com a ambição de transformar nossos empreendimentos em polos de impacto positivo, assumimos o compromisso de utilizar e comercializar somente ovos oriundos de galinhas livres do confinamento em gaiolas em 100% das operações no Estado de São Paulo até 2023 e demais estados até 2024”.

O processo de integração constante dos aspectos mais relevantes dessa agenda à rotina dos negócios conta com a contribuição e acompanhamento do Comitê de Sustentabilidade, cujo [Regimento Interno](#) foi atualizado e está disponível para apreciação.



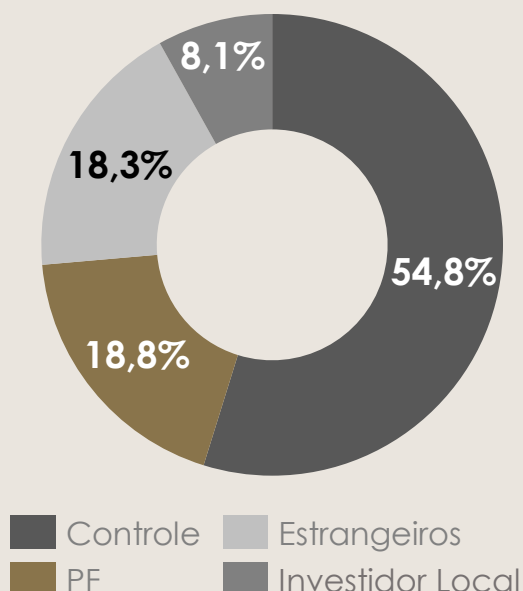
Desde de seu IPO em 2007, as ações da Companhia são negociadas no Novo Mercado da B3, segmento de mais alto nível de Governança Corporativa do mercado acionário brasileiro.

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

Atualmente a Companhia possui um programa de recompra de ações de sua própria emissão vigente até 17 de fevereiro de 2024. As ações recompradas são utilizadas, sobretudo, para **exercícios de stock option**, evitando a diluição dos acionistas, uma vez que anula a necessidade de aumentos de capital para essa finalidade. Ao final do 3T23, havia **1.408.026** ações em tesouraria, representando **0,2%** do capital total.

No 3T23, foram pagas três parcelas de dividendos de **R\$ 30 milhões**, totalizando **R\$ 90 milhões** pagos no trimestre. Nos últimos 12 meses foram pagos **R\$ 317,5 milhões** de dividendos aos acionistas.

O Capital Social da Companhia é composto atualmente por **679.328.541** ações ordinárias (ON), das quais **54,8%** são de posse do controlador e os demais **45,2%** estão distribuídos em acionistas Pessoas Físicas (18,8%), Estrangeiros (18,3%) e Locais (8,1%), tendo como base o último pregão de 3T23.



Plano de Negócios

Projetos em desenvolvimento	Capex a incorrer R\$ mm	NOI estabilizado R\$ mm 2027E
Residências para locação e Clubes		
Residências Boa Vista Village Town Center	A cargo da Incorporação	8
Fasano Residences e Golf Residences	A cargo da Incorporação	32
Bosque Cidade Jardim	-95	25
Reserva (1ª fase) e outros	A cargo da Incorporação	20
Clubes	A cargo da Incorporação	38
Shoppings		
Faria Lima Shops	-205	41
Boa Vista Village Town Center	A cargo da Incorporação	43
Usina (fase 1)	-14	4
Hospitalidade e Gastronomia		
Hotéis Boa Vista Village (Surf Lodge e Grand Lodge)	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 3T23	Incorporação	Residência para Locação e Clubes	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Varejo	Digital + ID	Capital	Holding	Consolidado
Das atividades operacionais										
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	42.187	17.067	112.835	7.135	1.666	(4.146)	4.011	(639)	(56.018)	124.099
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais										
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	1.304	-	1.980	4.592	4.799	-	1.455	-	2.128	16.258
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	69.503	-	624	4.510	5.839	-	-	-	30.659	111.133
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-	-	1.979	-	-	-	-	-	-	1.979
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	(735)	-	-	-	-	-	(735)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(101.895)	-	-	-	-	-	-	(101.895)
Demais ajustes	270	-	2.132	-	-	-	-	-	47.934	50.336
	113.264	17.067	17.654	15.503	12.303	(4.146)	5.466	(639)	24.703	201.175
Variação nos ativos e passivos										
Contas a receber	93.537	(469)	8.459	4.820	(101.186)	(8.393)	2.018	7.000	3.707	9.494
Imóveis a comercializar	(53.703)	-	-	-	-	-	-	-	-	(53.703)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	50.117	-	-	-	-	-	-	-	-	50.117
Demais ativos e passivos	(179.277)	(10.548)	11.297	(8.350)	96.915	8.589	(9.617)	(1.467)	18.719	(73.741)
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos	23.939	6.050	37.410	11.973	8.032	(3.950)	(2.134)	4.894	47.129	133.342
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(36.667)	-	(26.837)	(4.366)	(5.924)	-	-	-	(6.975)	(80.769)
Participação da gestão	(20.750)	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.750)
Outras movimentações não recorrentes	(33.267)	(0)	626	(281)	(163)	(76)	332	184	(30.626)	(63.273)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais	(66.745)	6.050	11.199	7.326	1.945	(4.026)	(1.802)	5.077	9.528	(31.449)
Das atividades de investimento										
Resgates e (aplicações)	78.945	2.500	52.683	(4.529)	11.910	1.928	1.121	2.338	(149.663)	(2.766)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(9.274)	(1.723)	(28.972)	(1.502)	(2.512)	(346)	(2.000)	(100)	(975)	(47.404)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	69.671	777	23.711	(6.030)	9.398	1.582	(879)	2.238	(150.638)	(50.170)
Das atividades de financiamento										
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(2.328)	-	(288)	(1.065)	(5.061)	(75)	(2)	(109)	-	(8.928)
Dividendos pagos	-	-	-	-	(242)	-	-	-	(77.023)	(77.265)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento	(2.328)	-	(288)	(1.065)	(5.303)	(75)	(2)	(109)	(77.023)	(86.193)
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	597	6.826	34.621	230	6.039	(2.518)	(2.683)	7.206	(218.133)	(167.812)
No início do período										489.055
No fim do período										321.240

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

BALANÇO PATRIMONIAL POR SEGMENTO

JHSF

Balanço Patrimonial por segmento - 9M23 R\$ mil	Incorporação	Residências para Locação e Clubes	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	Varejo	Digital + ID	Capital	Holding	Consolidado
Ativo										
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	-	-	515.604	515.604
Contas a receber	1.067.186	-	64.299	25.064	114.444	14.457	761	1.684	-	1.287.894
Landbank e Estoques	2.579.726	-	-	23.424	-	74.303	963	-	-	2.678.416
PPI (=)	-	330.377	3.906.599	-	-	-	-	-	-	4.236.976
Custo Contábil (+)	-	265.009	1.699.255	-	-	-	-	-	-	1.964.264
PPI - valor justo (+)	-	65.368	2.207.344	-	-	-	-	-	-	2.272.712
PPI em Operação (+)	-	65.368	986.259	-	-	-	-	-	-	1.051.627
PPI Pré-Operacionais (+)	-	-	1.221.085	-	-	-	-	-	-	1.221.085
Imobilizado e Intangível	276.406	-	115.031	249.793	813.029	-	-	-	38.752	1.493.010
Leasing (IFRS 16)	-	-	84.399	77.024	-	-	-	-	-	161.423
Outros	36.527	-	4.630	16.489	21.399	7.471	9.506	-	286.471	382.493
Total do ativo	3.959.844	330.377	4.174.958	391.794	948.873	96.231	11.229	1.684	840.827	10.755.818
Passivo										
Endividamento	1.056.144	-	883.535	113.115	199.601	-	-	-	824.338	3.076.733
Curto prazo	73.912	-	25.913	22.646	44.770	-	-	-	224.338	391.578
Longo prazo	982.232	-	857.622	90.470	154.831	-	-	-	600.000	2.685.155
Fornecedores	109.786	42	41.129	37.396	8.090	20.188	1.674	76	-	218.381
Usufruto (Longo Prazo)	-	-	184.760	-	-	-	-	-	-	184.760
Tributos e Encargos	173.311	7.355	806.293	36.970	40.020	22.074	1.208	-	-	1.087.231
Curto prazo	148.809	25	15.185	28.305	3.238	22.074	1.208	-	-	218.844
Longo prazo	24.503	7.331	791.108	8.664	36.782	-	-	-	-	868.387
Adiantamento para Obras	221.777	-	-	-	-	-	-	-	-	221.777
Leasing (IFRS 16)	-	-	113.319	104.586	1.650	-	-	-	-	219.555
Outros	122.181	-	186.241	6.041	11.527	22.233	6.904	-	-	355.127
Total do passivo	1.683.200	7.397	2.215.277	298.108	260.888	64.495	9.786	76	824.338	5.363.565
Patrimônio Líquido	2.276.643	322.980	1.959.681	93.686	687.985	31.737	1.443	1.609	16.489	5.392.252
Passivo + Patrimônio Líquido	3.959.844	330.377	4.174.958	391.794	948.873	96.231	11.229	1.684	840.827	10.755.818

O Caixa gerado nas operações é gerencialmente alocado na Holding.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JHSF

3T23

WEBCAST DE RESULTADOS

Webcast em Português:

16 de novembro de 2023
15:00 (horário de Brasília)
13:00 (horário de Nova York)
Webcast: ri.jhsf.com.br

Webcast em Inglês:

16 de novembro de 2023
(tradução simultânea)
13:00 (horário de Nova York)
15:00 (horário de Brasília)
Webcast: ri.jhsf.com.br