

**JHSF**



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS  
**2025**

## RENDA RECORRENTE

### RESULTADO RECORDE

Receita Bruta

**R\$ 1,4 bi**

+28% vs 2024

Ebitda Ajustado

**R\$ 658 mm**

+33% vs 2024

### Shoppings

Vendas

**+13%** vs 2024

SSR

**+12%** vs 2024

### Hospitalidade e Gastronomia

Diária Média

**+11%** vs 2024

Couvert Médio

**+8%** vs 2024

### Aeroporto

Movimentos

**+56%** vs 2024

Litros

Abastecidos

**+38%** vs 2024

### JHSF Residences

Taxa de ocupação próxima a 100%

Abertura de novos Clubs

**Fasano Tennis Club**

**São Paulo Surf Club**

### JHSF Capital

AUM

**R\$ 10,3 bi**

TOP 10 GESTORAS DE ALTERNATIVOS

## CONSOLIDADO

### RESULTADO RECORDE

Receita Bruta

**R\$ 3,7 bi**

+112% vs 2024

Resultado Bruto

**R\$ 2,2 bi**

+140% vs 2024

Ebitda Ajustado

**R\$ 1,8 bi**

+145% vs 2024

Lucro Líquido

**R\$ 1,9 bi**

+117% vs 2024

Caixa Bruto de

**R\$ 5,4 bi**

Caixa Líquido de

**R\$ 2,3 bi**

Incorporação

VGW Vendido

**R\$ 5,2 bi**

Maior IPO do mercado  
imobiliário brasileiro

A **JHSF Participações S.A. (“Companhia” ou “JHSF”)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2025 (4T25) e o consolidado do ano de 2025. Todas as informações a seguir, relativas ao **4T25** e **2025**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos são nominais, exceto quando indicado de outra forma.

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

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



A **JHSF, maior ecossistema de alta renda da América Latina**, possui atividades em desenvolvimento e administração de projetos multiuso únicos, inovadores e com alta percepção de valor pelos clientes.

O ano de 2025 foi marcado pelo **maior evento transformacional** da história da Companhia: a venda de estoques de Incorporação na ordem de **R\$ 5,2 bilhões** para um fundo de investimento imobiliário, por meio de uma transação inédita no mercado de capitais brasileiro, que representou o maior IPO (Oferta Pública Inicial) do segmento imobiliário nacional.

A venda é **transformacional**, não apenas pela sua ordem de grandeza, estrutura da operação e pioneirismo no mercado de capitais brasileiro, mas também por permitir ao mercado uma **visão mais precisa do valor intrínseco e do potencial de geração de valor da JHSF**. Esse caráter transformador decorre da maior eficiência na alocação de recursos entre os segmentos de Renda Recorrente e Incorporação, permitindo que a Companhia avance em seu plano estratégico de crescimento em negócios com resultados mais previsíveis e perenes.

Adicionalmente, proporciona à JHSF uma **estrutura de capital ainda mais robusta, moderna e dinâmica** em função do valor da venda, permitindo que os projetos de incorporação imobiliária futuros, desenvolvidos e geridos pela Companhia, sejam também conduzidos por meio de estruturas de fundos com investimento de capital de terceiros.

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.

2025 foi também um excelente ano para os negócios de **Renda Recorrente**, que mantiveram seu robusto ritmo de crescimento operacional e financeiro, bem como tiveram entregas importantes de novas operações que contribuíram para o **resultado recorde do segmento**.

Em **Shoppings**, as vendas consolidadas dos lojistas crescem dois dígitos **há 9 trimestres consecutivos**.

Em **Hospitalidade e Gastronomia**, o destaque foi a inauguração, em formato *soft opening*, do **Fasano Al Mare Beach Club**, a primeira fase do **JHSF Fasano Sardegna**, um novo destino de hospitalidade internacional em frente à icônica Ilha de Tavolara, na Sardenha, Itália.

O **Aeroporto**, que vem apresentando contínua evolução operacional desde sua inauguração em 2019, concluiu em 2025 a sua **5ª expansão de capacidade**, já integralmente ocupada, e anunciou a **6ª expansão para 2026**, impulsionada pela forte demanda.

Em **JHSF Residences e Clubs**, destacou-se a taxa de ocupação de praticamente 100% das unidades de locação, além da abertura de dois novos *clubs*: **Fasano Tennis Club** e **São Paulo Surf Club**.

No 4T25, foi anunciada a aquisição de participação majoritária na **BYS International**, empresa global especializada em serviços de charter, administração e compra e venda de grandes embarcações.

A **JHSF Capital** registrou um ano de resultados expressivos, ao quadruplicar seu AUM (assets under management) em relação ao final de 2024. Esse crescimento decorreu de novas captações, com destaque para a oferta pública de cotas do **FII JHSF Capital Malls – JCCJ11**, que levantou R\$ 780 milhões, bem como da estruturação do **JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada**, fundo responsável pela aquisição dos estoques da incorporação. Ao final de 2025, a gestora atingiu **AUM de R\$ 10,3 bilhões**, com cerca de três anos de operação.

No ano, um novo marco foi estabelecido: a inauguração da nova sede da JHSF na inovadora Usina SP (conectada ao Complexo Cidade Jardim). O projeto é o único hub de escritórios à beira-rio em São Paulo – uma característica que reforça o compromisso da JHSF com pioneirismo em seus ativos.

Ao longo do ano, a **Companhia seguiu seu plano de expansão com investimentos em novos ativos e expansões**, por meio da obra de novos Shoppings como o Boa Vista Village Town Center, Shops Faria Lima, expansão do Shopping Cidade Jardim, nova expansão de capacidade do Aeroporto, novas unidades de locação residencial, entre outros.

Por fim, vale enfatizar que 2025 foi de grande importância e realizações transformacionais para a JHSF, fruto do trabalho incansável de qualidade e excelência dos colaboradores que se dedicam diariamente para alcançar resultados excepcionais.

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.

O Resultado Consolidado da Companhia em **2025 foi o maior de sua história**, fruto da venda de estoques da Incorporação para um fundo de investimentos imobiliários no 4T25, que **representou o maior IPO** do segmento imobiliário brasileiro, em conjunto com o **resultado recorde dos negócios de renda recorrente**.

A **Receita** do trimestre e a consolidada do ano foram positivamente impactadas por parte do reconhecimento contábil da venda dos estoques da Incorporação – para mais detalhes, recomenda-se a leitura da seção da Incorporação deste *Release* – além do crescimento da Receita proveniente dos negócios de Renda Recorrente, que seguem sua toada de evolução.

O aumento dos **Custos** está associado, sobretudo, à venda dos estoques da Incorporação.

A variação nas **Despesas** decorreu do aumento em **Despesas com Vendas** e **Despesas Administrativas**. O crescimento em Vendas reflete maior volume de publicidades, propagandas e eventos, enquanto, nas Administrativas, está associado à evolução das operações e ao incremento de novos ativos de renda recorrente, como o Fasano Tennis Club e o São Paulo Surf Club, inaugurados em 2025.

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

No **Resultado Financeiro** houve aumento das despesas financeiras, sobretudo, na linha de juros sobre empréstimos, devido ao crescimento da dívida bruta.

No trimestre, em **Imposto de Renda e CSLL**, o aumento veio do maior **Resultado Operacional**, impactado pela venda dos estoques da Incorporação. No ano, há também o efeito do maior saldo de impostos diferidos, sem efeito caixa, oriundos da apreciação das propriedades para investimentos.

Informações Consolidadas (R\$ milhões)	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>2.161,0</b>	<b>588,4</b>	<b>267,3%</b>	<b>3.709,5</b>	<b>1.753,9</b>	<b>111,5%</b>
Impostos sobre a Receita	(98,0)	(43,4)	125,9%	(230,4)	(146,0)	57,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.063,1</b>	<b>545,0</b>	<b>278,5%</b>	<b>3.479,1</b>	<b>1.607,9</b>	<b>116,4%</b>
CPSV	(744,6)	(222,5)	234,6%	(1.272,0)	(689,6)	84,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.318,5</b>	<b>322,5</b>	<b>308,9%</b>	<b>2.207,2</b>	<b>918,3</b>	<b>140,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>63,9%</b>	<b>59,2%</b>	<b>4,7 p.p.</b>	<b>63,4%</b>	<b>57,1%</b>	<b>6,3 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(212,0)</b>	<b>(88,2)</b>	<b>140,2%</b>	<b>(501,0)</b>	<b>(305,1)</b>	<b>64,2%</b>
Despesas com Vendas	(126,2)	(17,9)	605,5%	(172,8)	(50,5)	242,0%
Despesas Administrativas	(117,2)	(94,1)	24,6%	(404,8)	(329,0)	23,0%
Outros Resultados Operacionais	31,4	23,8	32,3%	76,6	74,4	2,9%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>26,9</b>	<b>258,7</b>	<b>-89,6%</b>	<b>754,8</b>	<b>610,6</b>	<b>23,6%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.133,4</b>	<b>492,9</b>	<b>129,9%</b>	<b>2.460,9</b>	<b>1.223,8</b>	<b>101,1%</b>
Depreciação e Amortização	16,5	15,2	8,3%	64,2	63,5	1,1%
<b>EBITDA</b>	<b>1.149,9</b>	<b>508,2</b>	<b>126,3%</b>	<b>2.525,2</b>	<b>1.287,3</b>	<b>96,2%</b>
PPI	(26,9)	(258,7)	-89,6%	(754,8)	(610,6)	23,6%
Eventos não recorrentes	(5,3)	9,0	-158,5%	17,4	37,5	-53,6%
Eventos não caixa	18,8	14,2	32,1%	56,6	38,9	45,6%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.136,6</b>	<b>272,7</b>	<b>316,8%</b>	<b>1.844,4</b>	<b>753,1</b>	<b>144,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>55,1%</b>	<b>50,0%</b>	<b>5,1 p.p.</b>	<b>53,0%</b>	<b>46,8%</b>	<b>6,2 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(97,6)	(56,7)	72,2%	(344,7)	(228,3)	50,9%
Imposto de Renda e CSLL	(57,5)	(25,4)	126,5%	(247,7)	(133,9)	85,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>978,3</b>	<b>410,8</b>	<b>138,1%</b>	<b>1.868,5</b>	<b>861,5</b>	<b>116,9%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>47,4%</b>	<b>75,4%</b>	<b>-28,0 p.p.</b>	<b>53,7%</b>	<b>53,6%</b>	<b>0,1 p.p.</b>

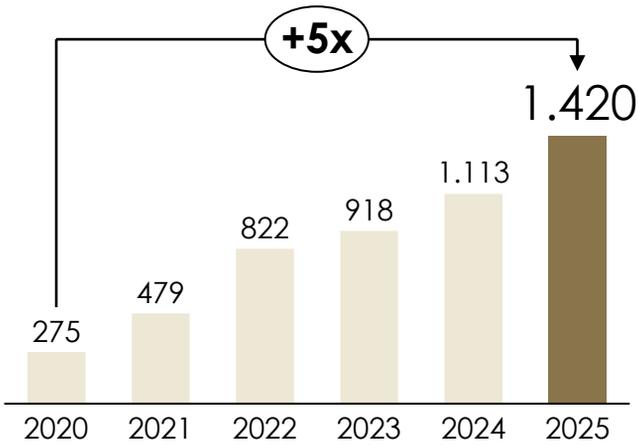
Demonstrativo de Resultados (R\$ mm)	Renda Recorrente <sup>1</sup>			Renda Recorrente <sup>1</sup>		
	4T25	4T24	Var.	2025	2024	Var.
<b>Receita Bruta</b>	<b>408,1</b>	<b>334,0</b>	<b>22,2%</b>	<b>1.420,4</b>	<b>1.113,2</b>	<b>27,6%</b>
Impostos sobre a Receita	(36,2)	(25,2)	43,3%	(118,0)	(84,4)	39,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>371,9</b>	<b>308,8</b>	<b>20,4%</b>	<b>1.302,4</b>	<b>1.028,9</b>	<b>26,6%</b>
CPSV	(158,2)	(142,2)	11,2%	(568,0)	(487,2)	16,6%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>213,8</b>	<b>166,6</b>	<b>28,3%</b>	<b>734,3</b>	<b>541,7</b>	<b>35,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>57,5%</b>	<b>53,9%</b>	<b>3,5 p.p.</b>	<b>56,4%</b>	<b>52,6%</b>	<b>3,7 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(49,9)</b>	<b>-25,3%</b>	<b>(182,8)</b>	<b>(155,2)</b>	<b>17,7%</b>
Despesas com Vendas	(8,3)	(2,9)	189,9%	(18,8)	(9,0)	108,9%
Despesas Administrativas	(61,0)	(50,3)	21,3%	(220,7)	(178,4)	23,7%
Outros Resultados Operacionais	32,0	3,2	896,7%	56,8	32,2	76,6%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>26,9</b>	<b>258,7</b>	<b>-89,6%</b>	<b>754,8</b>	<b>610,6</b>	<b>23,6%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>203,3</b>	<b>375,3</b>	<b>-45,8%</b>	<b>1.306,3</b>	<b>997,0</b>	<b>31,0%</b>
Depreciação e Amortização	11,9	10,3	15,7%	45,3	43,2	4,8%
<b>EBITDA</b>	<b>215,2</b>	<b>385,6</b>	<b>-44,2%</b>	<b>1.351,6</b>	<b>1.040,2</b>	<b>29,9%</b>
PPI	(26,9)	(258,7)	-89,6%	(754,8)	(610,6)	23,6%
Eventos não recorrentes	0,4	8,8	-95,2%	7,9	27,1	-71,0%
Eventos não caixa	17,3	13,6	26,6%	52,8	38,3	37,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>206,0</b>	<b>149,3</b>	<b>38,0%</b>	<b>657,5</b>	<b>495,1</b>	<b>32,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>55,4%</b>	<b>48,4%</b>	<b>7,0 p.p.</b>	<b>50,5%</b>	<b>48,1%</b>	<b>2,4 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(16,3)	(59,2)	-72,5%	(164,1)	(205,1)	-20,0%
Imposto de Renda e CSLL	(12,9)	(23,2)	-44,2%	(173,4)	(123,5)	40,4%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>174,1</b>	<b>293,0</b>	<b>-40,6%</b>	<b>968,9</b>	<b>668,4</b>	<b>45,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>46,8%</b>	<b>94,9%</b>	<b>-48,1 p.p.</b>	<b>74,4%</b>	<b>65,0%</b>	<b>9,4 p.p.</b>

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

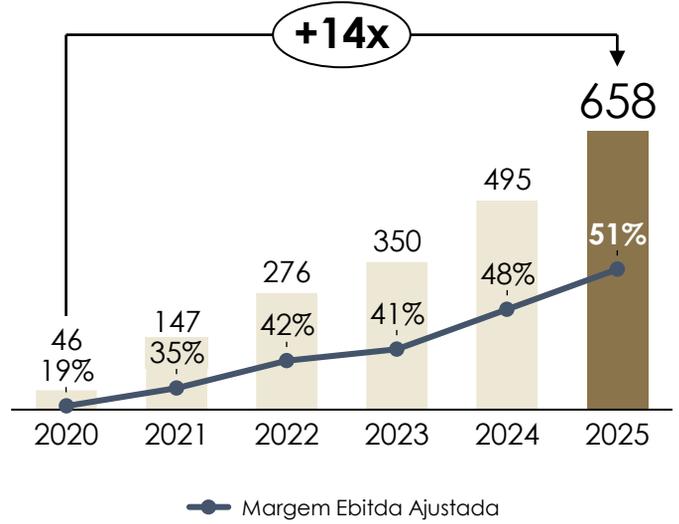
Em 2025, o **Resultado Consolidado de Renda Recorrente atingiu seu recorde**, impulsionado pelo ótimo desempenho das operações e pelo incremento de novos ativos.

Nas páginas a seguir, serão apresentadas as demonstrações de resultado de cada negócio que compõe a unidade de Renda Recorrente.

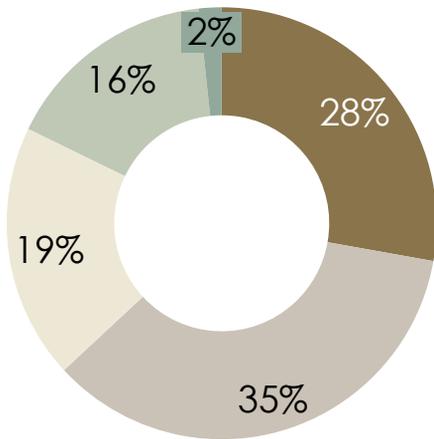
RECEITA BRUTA<sup>1</sup>  
(R\$ mm)



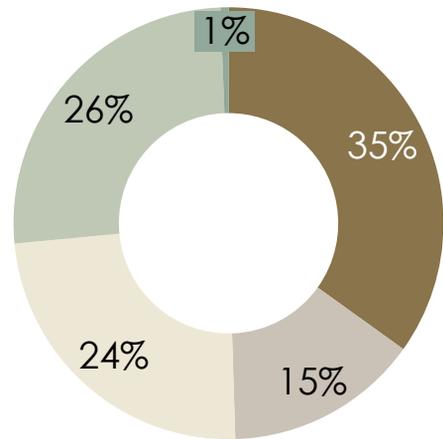
EBITDA AJUSTADO<sup>1</sup>  
(R\$ mm)



RECEITA BRUTA<sup>1</sup>  
COMPOSIÇÃO ENTRE  
NEGÓCIOS 2025  
(%)



EBITDA AJUSTADO<sup>1</sup>  
COMPOSIÇÃO ENTRE  
NEGÓCIOS 2025  
(%)



- Shoppings
- Aeroporto
- JHSF Capital
- H&G
- JHSF Residences e Clubs

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

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

4T25	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residences e Clubs	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminação	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>106,4</b>	<b>148,1</b>	<b>78,0</b>	<b>63,3</b>	<b>12,2</b>	<b>51,8</b>	<b>1.736,6</b>	-	<b>2.196,4</b>	<b>(35,4)</b>	<b>2.161,0</b>
Impostos sobre a Receita	(12,4)	(13,6)	(5,1)	(4,0)	(1,1)	(14,7)	(47,2)	-	(98,0)	-	(98,0)
<b>Receita Líquida</b>	<b>93,9</b>	<b>134,5</b>	<b>73,0</b>	<b>59,3</b>	<b>11,1</b>	<b>37,1</b>	<b>1.689,4</b>	-	<b>2.098,4</b>	<b>(35,4)</b>	<b>2.063,1</b>
CPSV	(27,9)	(82,1)	(40,0)	(7,6)	(0,5)	(17,7)	(576,4)	-	(752,2)	7,7	(744,6)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>66,0</b>	<b>52,4</b>	<b>33,0</b>	<b>51,7</b>	<b>10,6</b>	<b>19,4</b>	<b>1.113,1</b>	-	<b>1.346,2</b>	<b>(27,7)</b>	<b>1.318,5</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>70,3%</b>	<b>39,0%</b>	<b>45,2%</b>	<b>87,2%</b>	<b>95,1%</b>	<b>52,3%</b>	<b>65,9%</b>	-	<b>64,2%</b>	-	<b>63,9%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>1,7</b>	<b>(24,6)</b>	<b>2,0</b>	<b>(12,8)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(23,3)</b>	<b>(143,2)</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(223,0)</b>	<b>11,1</b>	<b>(212,0)</b>
Despesas com Vendas	(0,8)	(1,2)	(0,6)	(5,7)	-	(1,1)	(106,8)	(10,5)	(126,7)	0,5	(126,2)
Despesas Administrativas	(17,9)	(25,3)	(6,1)	(8,0)	(3,6)	(21,5)	(27,2)	(19,9)	(129,6)	12,3	(117,2)
Outros Resultados Operacionais	20,4	2,0	8,8	0,8	0,1	(0,8)	(9,2)	11,1	33,2	(1,8)	31,4
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>3,2</b>	-	<b>3,8</b>	<b>20,0</b>	-	-	-	-	<b>26,9</b>	-	<b>26,9</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>70,8</b>	<b>27,8</b>	<b>38,8</b>	<b>58,9</b>	<b>7,0</b>	<b>(3,9)</b>	<b>969,9</b>	<b>(19,2)</b>	<b>1.150,1</b>	<b>(16,7)</b>	<b>1.133,4</b>
Depreciação e Amortização	0,2	6,4	3,8	1,4	0,1	1,8	1,1	1,8	16,5	-	16,5
<b>EBITDA</b>	<b>71,1</b>	<b>34,2</b>	<b>42,6</b>	<b>60,2</b>	<b>7,1</b>	<b>(2,1)</b>	<b>971,0</b>	<b>(17,4)</b>	<b>1.166,6</b>	<b>(16,7)</b>	<b>1.149,9</b>
PPI	(3,2)	-	(3,8)	(20,0)	-	-	-	-	(26,9)	-	(26,9)
Eventos não recorrentes	-	-	-	0,4	-	-	-	(5,7)	(5,3)	-	(5,3)
Eventos não caixa	11,4	1,1	3,6	0,3	0,9	0,3	0,8	0,4	18,8	-	18,8
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>79,4</b>	<b>35,3</b>	<b>42,4</b>	<b>41,0</b>	<b>8,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>971,8</b>	<b>(22,7)</b>	<b>1.153,2</b>	<b>(16,7)</b>	<b>1.136,6</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>84,5%</b>	<b>26,2%</b>	<b>58,1%</b>	<b>69,1%</b>	<b>71,5%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>57,5%</b>	-	<b>55,0%</b>	-	<b>55,1%</b>
Resultado Financeiro Líquido	(10,7)	(8,9)	(2,0)	8,1	(2,8)	(1,5)	4,5	(54,3)	(67,6)	(30,0)	(97,6)
Imposto de Renda e CSLL	(10,5)	(0,1)	(1,3)	(1,0)	-	-	(44,6)	-	(57,5)	-	(57,5)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>49,6</b>	<b>18,8</b>	<b>35,5</b>	<b>66,0</b>	<b>4,2</b>	<b>(5,5)</b>	<b>929,8</b>	<b>(73,5)</b>	<b>1.025,0</b>	<b>(46,7)</b>	<b>978,3</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>52,8%</b>	<b>14,0%</b>	<b>48,6%</b>	<b>111,3%</b>	<b>37,7%</b>	<b>-14,7%</b>	<b>55,0%</b>	-	<b>48,8%</b>	-	<b>47,4%</b>

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

2025	Shoppings	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residences e Clubs	Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Total	Eliminação	Consolidado
<b>Receita Bruta</b>	<b>395,4</b>	<b>501,1</b>	<b>270,8</b>	<b>228,3</b>	<b>24,8</b>	<b>195,5</b>	<b>2.191,3</b>	-	<b>3.807,2</b>	<b>(97,6)</b>	<b>3.709,5</b>
Impostos sobre a Receita	(45,7)	(42,0)	(16,3)	(11,7)	(2,3)	(51,3)	(61,1)	-	(230,4)	-	(230,4)
<b>Receita Líquida</b>	<b>349,6</b>	<b>459,1</b>	<b>254,4</b>	<b>216,7</b>	<b>22,5</b>	<b>144,2</b>	<b>2.130,2</b>	-	<b>3.576,8</b>	<b>(97,6)</b>	<b>3.479,1</b>
CPSV	(101,4)	(304,2)	(137,5)	(22,8)	(2,1)	(65,5)	(674,8)	-	(1.308,4)	36,4	(1.272,0)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>248,2</b>	<b>154,9</b>	<b>117,0</b>	<b>193,9</b>	<b>20,4</b>	<b>78,7</b>	<b>1.455,3</b>	-	<b>2.268,4</b>	<b>(61,2)</b>	<b>2.207,2</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>71,0%</b>	<b>33,7%</b>	<b>46,0%</b>	<b>89,5%</b>	<b>90,6%</b>	<b>54,6%</b>	<b>68,3%</b>	-	<b>63,4%</b>	-	<b>63,4%</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(52,8)</b>	<b>(93,8)</b>	<b>12,4</b>	<b>(30,2)</b>	<b>(18,3)</b>	<b>(90,8)</b>	<b>(203,2)</b>	<b>(74,7)</b>	<b>(551,5)</b>	<b>50,5</b>	<b>(501,0)</b>
Despesas com Vendas	(2,3)	(4,4)	(1,4)	(8,3)	(2,5)	(4,3)	(134,9)	(17,2)	(175,2)	2,4	(172,8)
Despesas Administrativas	(64,9)	(93,4)	(23,2)	(23,6)	(15,6)	(82,8)	(80,2)	(71,0)	(454,7)	49,9	(404,8)
Outros Resultados Operacionais	14,4	4,0	37,0	1,6	(0,2)	(3,7)	11,8	13,5	78,4	(1,8)	76,6
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>104,8</b>	-	<b>10,6</b>	<b>639,4</b>	-	-	-	-	<b>754,8</b>	-	<b>754,8</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>300,2</b>	<b>61,1</b>	<b>139,9</b>	<b>803,1</b>	<b>2,1</b>	<b>(12,1)</b>	<b>1.252,1</b>	<b>(74,7)</b>	<b>2.471,7</b>	<b>(10,8)</b>	<b>2.460,9</b>
Depreciação e Amortização	1,0	24,0	15,3	4,7	0,3	7,4	4,2	7,4	64,2	-	64,2
<b>EBITDA</b>	<b>301,1</b>	<b>85,1</b>	<b>155,2</b>	<b>807,9</b>	<b>2,4</b>	<b>(4,7)</b>	<b>1.256,3</b>	<b>(67,4)</b>	<b>2.535,9</b>	<b>(10,8)</b>	<b>2.525,2</b>
PPI	(104,8)	-	(10,6)	(639,4)	-	-	-	-	(754,8)	-	(754,8)
Eventos não recorrentes	0,8	4,1	1,5	0,4	1,0	1,8	4,2	3,6	17,4	-	17,4
Eventos não caixa	32,3	6,5	11,5	1,4	1,2	0,9	2,4	0,5	56,6	-	56,6
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>229,4</b>	<b>95,7</b>	<b>157,6</b>	<b>170,3</b>	<b>4,6</b>	<b>(2,1)</b>	<b>1.262,9</b>	<b>(63,2)</b>	<b>1.855,1</b>	<b>3,5</b>	<b>1.844,4</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>65,6%</b>	<b>20,8%</b>	<b>61,9%</b>	<b>78,6%</b>	<b>20,2%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>59,3%</b>	-	<b>51,9%</b>	-	<b>53,0%</b>
Resultado Financeiro Líquido	(77,0)	(31,9)	7,1	(60,5)	(1,8)	(6,2)	12,2	(132,7)	(290,8)	(53,9)	(344,7)
Imposto de Renda e CSLL	(35,6)	(0,3)	(3,7)	(133,8)	-	-	(59,4)	(15,0)	(247,7)	-	(247,7)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>187,6</b>	<b>28,9</b>	<b>143,3</b>	<b>608,9</b>	<b>0,3</b>	<b>(18,2)</b>	<b>1.205,0</b>	<b>(222,4)</b>	<b>1.933,2</b>	<b>(64,6)</b>	<b>1.868,5</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>53,6%</b>	<b>6,3%</b>	<b>56,3%</b>	<b>281,0%</b>	<b>1,3%</b>	<b>-12,6%</b>	<b>56,6%</b>	-	<b>54,0%</b>	-	<b>53,7%</b>

# JHSF

SHOPPINGS  
**2025**

## RESULTADO

A demonstração de resultados de Shoppings, considerando o efeito das vendas de participações ocorridas em 2024 e 2025, está disponível na página 18.

No trimestre, a **Receita** ficou em linha com o 4T24, mesmo diante das vendas de participações minoritárias do Shopping Ponta Negra e Shopping Bela Vista, além da integralização de parte das participações da Expansão do Catarina Fashion Outlet (10%) e do Shops Jardins (15%) em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls (JCCJ11). O resultado proveniente dessas participações é reconhecido como receita financeira desde o 4T25.

No ano, houve crescimento na **Receita** devido à ótima performance dos ativos, que apresentaram vendas consolidadas de **+12,5%** e SSR de **+11,5%** na comparação com 2024. Dentre os ativos, destaque-se o **Shopping Cidade Jardim (SCJ)** que aumentou em **18,8%** suas vendas anuais, com uma taxa de ocupação de 100%.

O **Custo** se manteve praticamente estável no trimestre. No ano, o aumento está relacionado a gastos operacionais dos Shoppings, além da operação da Casa Fasano.

No 4T25, nas **Despesas**, houve a contabilização do resultado da integralização das cotas referentes às participações da expansão do Catarina Fashion Outlet e do Shops Jardins. Com isso, as Despesas consolidadas foram positivas no trimestre. No ano, o crescimento está associado, principalmente às Despesas Administrativas, como viagens, aumento da remuneração da CAES (subsidiária que administra os estacionamentos dos Shoppings) e gastos com “pessoal”.

## RESULTADO

No **Ebitda Ajustado** é desconsiderada a apreciação das Propriedades para Investimentos e ajustadas outras despesas e receitas não recorrentes ou sem efeito caixa. No 4T25, foram consideradas provisões em “eventos não caixa”, entre outros.

A variação do **Resultado Financeiro** no trimestre e no ano é oriunda da diminuição de receitas financeiras.

A redução de **Imposto de Renda e CSLL** é fruto da redução de impostos diferidos que incidem sobre a apreciação das PPIs, dado que no 4T24 e em 2024, o montante apresentado foi maior que o registrado no 4T25.

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Shoppings		
	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>106,4</b>	<b>106,6</b>	<b>-0,2%</b>	<b>395,4</b>	<b>369,5</b>	<b>7,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(12,4)	(11,8)	5,4%	(45,7)	(45,8)	-0,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>93,9</b>	<b>94,8</b>	<b>-0,9%</b>	<b>349,6</b>	<b>323,7</b>	<b>8,0%</b>
CPSV	(27,9)	(28,2)	-0,9%	(101,4)	(93,3)	8,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>66,0</b>	<b>66,6</b>	<b>-0,9%</b>	<b>248,2</b>	<b>230,5</b>	<b>7,7%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>70,3%</b>	<b>70,3%</b>	<b>0,0 p.p.</b>	<b>71,0%</b>	<b>71,2%</b>	<b>-0,2 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>1,7</b>	<b>(21,1)</b>	<b>-107,9%</b>	<b>(52,8)</b>	<b>(49,5)</b>	<b>6,8%</b>
Despesas com Vendas	(0,8)	0,1	-1027,7%	(2,3)	(0,6)	254,3%
Despesas Administrativas	(17,9)	(16,7)	7,0%	(64,9)	(58,1)	11,7%
Outros Resultados Operacionais	20,4	(4,4)	-560,5%	14,4	9,3	54,2%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>3,2</b>	<b>64,3</b>	<b>-95,1%</b>	<b>104,8</b>	<b>410,9</b>	<b>-74,5%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>70,8</b>	<b>109,8</b>	<b>-35,5%</b>	<b>300,2</b>	<b>591,9</b>	<b>-49,3%</b>
Depreciação e Amortização	0,2	(0,5)	-149,6%	1,0	0,1	584,4%
<b>EBITDA</b>	<b>71,1</b>	<b>109,3</b>	<b>-34,9%</b>	<b>301,1</b>	<b>592,1</b>	<b>-49,1%</b>
PPI	(3,2)	(64,3)	-95,1%	(104,8)	(410,9)	-74,5%
Eventos não recorrentes	-	1,6	-	0,8	5,0	-83,1%
Eventos não caixa	11,4	6,8	68,2%	32,3	19,1	68,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>79,4</b>	<b>53,5</b>	<b>48,4%</b>	<b>229,4</b>	<b>205,3</b>	<b>11,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>84,5%</b>	<b>56,4%</b>	<b>28,1 p.p.</b>	<b>65,6%</b>	<b>63,4%</b>	<b>2,2 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(10,7)	(11,9)	-10,0%	(77,0)	(64,2)	19,9%
Imposto de Renda e CSLL	(10,5)	(20,6)	-48,9%	(35,6)	(116,3)	-69,4%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>49,6</b>	<b>77,3</b>	<b>-35,8%</b>	<b>187,6</b>	<b>411,4</b>	<b>-54,4%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>52,8%</b>	<b>81,5%</b>	<b>-28,7 p.p.</b>	<b>53,6%</b>	<b>127,1%</b>	<b>-73,4 p.p.</b>

Resultado (R\$ milhões)	Shoppings			Shoppings		
	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>106,4</b>	<b>100,8</b>	<b>5,6%</b>	<b>395,4</b>	<b>352,2</b>	<b>12,3%</b>
Impostos sobre a Receita	(12,4)	(11,2)	11,3%	(45,7)	(45,0)	1,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>93,9</b>	<b>89,6</b>	<b>4,9%</b>	<b>349,6</b>	<b>307,1</b>	<b>13,8%</b>
CPSV	(27,9)	(25,3)	10,5%	(101,4)	(89,5)	13,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>66,0</b>	<b>64,3</b>	<b>2,6%</b>	<b>248,2</b>	<b>217,6</b>	<b>14,0%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>70,3%</i>	<i>71,8%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>	<i>71,0%</i>	<i>70,9%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>1,7</b>	<b>(20,6)</b>	<b>-108,0%</b>	<b>(52,8)</b>	<b>(70,2)</b>	<b>-24,7%</b>
Despesas com Vendas	(0,8)	0,1	-873,7%	(2,3)	(0,6)	267,8%
Despesas Administrativas	(17,9)	(16,3)	9,6%	(64,9)	(57,3)	13,4%
Outros Resultados Operacionais	20,4	(4,4)	-561,7%	14,4	(12,3)	-217,1%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>3,2</b>	<b>64,3</b>	<b>-95,1%</b>	<b>104,8</b>	<b>410,9</b>	<b>-74,5%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>70,8</b>	<b>107,9</b>	<b>-34,3%</b>	<b>300,2</b>	<b>558,4</b>	<b>-46,2%</b>
Depreciação e Amortização	0,2	(0,4)	-158,2%	1,0	0,2	538,5%
<b>EBITDA</b>	<b>71,1</b>	<b>107,5</b>	<b>-33,9%</b>	<b>301,1</b>	<b>558,5</b>	<b>-46,1%</b>
PPI	(3,2)	(64,3)	-95,1%	(104,8)	(410,9)	-74,5%
Eventos não recorrentes	-	1,6	-	0,8	5,0	-83,1%
Eventos não caixa	11,4	6,6	72,2%	32,3	18,9	70,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>79,4</b>	<b>51,5</b>	<b>54,1%</b>	<b>229,4</b>	<b>171,5</b>	<b>%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>84,5%</i>	<i>57,5%</i>	<i>27,0 p.p.</i>	<i>65,6%</i>	<i>55,8%</i>	<i>9,8 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	(10,7)	(12,0)	-10,5%	(77,0)	(64,4)	19,7%
Imposto de Renda e CSLL	(10,5)	(20,3)	-48,0%	(35,6)	(115,8)	-69,3%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>49,6</b>	<b>75,7</b>	<b>-34,5%</b>	<b>187,6</b>	<b>378,2</b>	<b>-50,4%</b>
<i>Margem (% da Receita Líquida)</i>	<i>52,8%</i>	<i>84,5%</i>	<i>-31,7 p.p.</i>	<i>53,6%</i>	<i>123,1%</i>	<i>-69,5 p.p.</i>

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

## ESTRATÉGIA

A estratégia deste negócio é ser relevante no segmento de alta renda, utilizando-se de expansões em projetos já em funcionamento ou por meio do desenvolvimento de novos ativos, em regiões em que a JHSF já atua, além da operação da Casa Fasano e da Usina SP, que têm seus resultados consolidados nesse segmento.

## PORTFÓLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS

Portfólio <sup>1</sup>	Localização	% JHSF	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL JHSF (m <sup>2</sup> )
<b>Em operação</b>				
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	47.770	23.890
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	50.753	25.382
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	954	954
Shops Jardins	São Paulo - SP	55,00%	4.597	2.528
Usina SP I	São Paulo - SP	67,00%	4.821	3.230
<b>Total portfólio em operação</b>	-	-	<b>108.895</b>	<b>55.984</b>
<b>Em execução</b>				
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.358	14.358
Projeto Multiuso Shops Faria Lima <sup>2</sup>	São Paulo - SP	67,50%	13.300	8.978
Expansão Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	3.500	1.750
Usina SP II	São Paulo - SP	67,00%	2.400	1.608
Catarina Fashion Outlet (4ª Expansão)	São Roque - SP	100,00%	15.000	15.000
<b>Total novos projetos</b>	-	-	<b>48.558</b>	<b>41.694</b>
<b>Total após novos projetos</b>	-	-	<b>157.453</b>	<b>97.678</b>

<sup>1</sup>As ABLs acima são gerenciais e podem diferir das apresentadas nas Demonstrações Financeiras de 31/12/2025. As ABLs dos projetos em execução podem sofrer alterações.

<sup>2</sup>A participação do Shops Faria Lima pode sofrer alteração.

Abaixo está o gráfico de evolução de ABL própria da Companhia considerando as vendas de participações minoritárias e os projetos em desenvolvimento. Após a entrega dos novos projetos, a ABL própria da Companhia passará a ser cerca de **98 mil m<sup>2</sup>**, representando crescimento de **74%** em relação a ABL própria atual.



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

## EXPANSÃO SHOPPING CIDADE JARDIM

Na expansão do Shopping Cidade Jardim, haverá a ampliação do mix de marcas internacionais, reforçando sua posição como principal destino de consumo de alta renda da América Latina.

Ao longo de 2026 e 2027, estão previstas inaugurações de *flagships* exclusivas, como Alaïa, Loro Piana, James Perse e Fusalp, além da nova *flagship* da Hermès, que será a mais completa da marca na América Latina, com área dedicada a Very Important Clients (VICs) e oferta integral de categorias, incluindo alta joalheria e mobiliário. Também se destacam a ampliação da Dior, da Prada, a nova Tiffany & Co. com conceito inédito e a *flagship* da Chanel, entre as maiores do mundo.

## EXPANSÃO SHOPPING CIDADE JARDIM

O Shopping também contará com novidades gastronômicas, como o Carbone, primeira unidade na América do Sul, e o Loulou. Adicionalmente, o CJ Fashion evolui para um espaço multibrand em formato de *department store*, incorporando experiências exclusivas para VICs junto com a primeira boutique da Assouline na América do Sul. Com esse conjunto de iniciativas, o Shopping Cidade Jardim consolida-se como o principal destino para clientes de altíssima renda no Brasil, complementando um mix que já inclui marcas globais e operações de bem-estar.

## USINA SÃO PAULO E NOVOS SHOPPINGS

As obras dos novos shoppings da Companhia avançaram no trimestre, com destaque para a fase final do **Boa Vista Village Town Center** (“Town Center”), que contará com 14.358 m<sup>2</sup> de ABL e tem previsão de abertura para meados de 2026. Além disso, seguem as obras do **Shops Faria Lima**. Paralelamente, a **Usina São Paulo** está em nova fase de expansão, com a construção de cerca de 2.400 m<sup>2</sup>, elevando a ABL total do projeto para aproximadamente 7.300 m<sup>2</sup>.

## DESEMPENHO OPERACIONAL<sup>1</sup>

As vendas totais dos Shoppings apresentaram crescimento de **10,0%** no trimestre e **12,5%** na comparação anual.

Shoppings	4T25	4T24	Var.	2025	2024	Var.
Vendas (R\$ milhões)	1.471	1.338	10,0%	4.731	4.205	12,5%

Ao final de 2025, a taxa de ocupação e o custo de ocupação consolidados foram, respectivamente, **99,2%** e **8,7%**.

Na comparação com o ano de 2024, o Shopping Cidade Jardim ("SCJ") teve destaque com crescimento de **18,8%** nas vendas e com taxa de ocupação de **100%**.

Os indicadores operacionais consolidados de vendas e aluguel, referente à participação da Companhia nos Shoppings, são demonstrados a seguir.

Indicadores Operacionais	4T25 vs 4T24	2025 vs 2024
SSS	9,3%	10,3%
SAS	10,6%	10,9%
SSR	12,4%	11,5%
SAR	11,9%	11,5%

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 detêm nos Shoppings, com exceção das vendas dos lojistas e taxa de ocupação, que foram demonstradas na sua totalidade.

# JHSF

HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

**2025**

## RESULTADO

Em **Hospitalidade e Gastronomia**, houve crescimento da **Receita** tanto no trimestre quanto no ano, como reflexo do desempenho operacional dos ativos, em complemento da maturação do **Boa Vista Surf Lodge Hotel**, que completou um ano de operação em dezembro de 2025.

Vale mencionar que o crescimento em **Impostos sobre a Receita** ocorreu em função do fim do PERSE (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos).

O aumento dos **Custos** decorreu da expansão das operações. Ainda assim, esse crescimento foi inferior ao da Receita Líquida, resultando em ganho de margem bruta.

O leve crescimento em **Despesas** foi impulsionado pelas Despesas Administrativas com pessoal.

Houve crescimento no **Ebitda Ajustado**, dada a evolução do Resultado Operacional.

No trimestre, o aumento no **Resultado Financeiro** está relacionado ao crescimento de juros sobre empréstimos. No ano, a diminuição é o conjunto da redução de despesas financeiras e aumento das receitas financeiras.

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

Resultado (R\$ milhões)	Hospitalidade e Gastronomia			Hospitalidade e Gastronomia		
	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>148,1</b>	<b>128,6</b>	<b>15,1%</b>	<b>501,1</b>	<b>426,8</b>	<b>17,4%</b>
Impostos sobre a Receita	(13,6)	(6,6)	104,4%	(42,0)	(20,8)	102,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>134,5</b>	<b>122,0</b>	<b>10,3%</b>	<b>459,1</b>	<b>406,0</b>	<b>13,1%</b>
CPSV	(82,1)	(78,2)	5,1%	(304,2)	(271,5)	12,0%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>52,4</b>	<b>43,9</b>	<b>19,6%</b>	<b>154,9</b>	<b>134,5</b>	<b>15,1%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>39,0%</b>	<b>35,9%</b>	<b>3,0 p.p.</b>	<b>33,7%</b>	<b>33,1%</b>	<b>0,6 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(24,6)</b>	<b>(23,6)</b>	<b>4,0%</b>	<b>(93,8)</b>	<b>(84,5)</b>	<b>11,0%</b>
Despesas com Vendas	(1,2)	(0,8)	55,5%	(4,4)	(4,3)	1,2%
Despesas Administrativas	(25,3)	(23,1)	9,8%	(93,4)	(80,5)	16,0%
Outros Resultados Operacionais	2,0	0,2	791,7%	4,0	0,4	1004,5%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>27,8</b>	<b>20,2</b>	<b>37,7%</b>	<b>61,1</b>	<b>50,0</b>	<b>22,2%</b>
Depreciação e Amortização	6,4	6,2	3,6%	24,0	24,5	-2,2%
<b>EBITDA</b>	<b>34,2</b>	<b>26,4</b>	<b>29,7%</b>	<b>85,1</b>	<b>74,5</b>	<b>14,2%</b>
Eventos não recorrentes	-	6,1	-	4,1	13,6	-70,0%
Eventos não caixa	1,1	-	-	6,5	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>35,3</b>	<b>32,5</b>	<b>8,7%</b>	<b>95,7</b>	<b>88,1</b>	<b>8,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>26,2%</b>	<b>26,6%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>	<b>20,8%</b>	<b>21,7%</b>	<b>-0,9 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(8,9)	(8,3)	7,1%	(31,9)	(37,7)	-15,5%
Imposto de Renda e CSLL	(0,1)	(0,1)	21,7%	(0,3)	0,1	-373,3%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>18,8</b>	<b>11,8</b>	<b>59,3%</b>	<b>28,9</b>	<b>12,4</b>	<b>133,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>14,0%</b>	<b>9,7%</b>	<b>4,3 p.p.</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,2 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.

**PORTFÓLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS**

O segmento é composto por 11 hotéis e 34 restaurantes.



## RECEITA TOTAL DA OPERAÇÃO

Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 4T25 e de 2025 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\$ mm)	4T25	4T24	Var.	2025	2024	Var.
	312,6	289,6	7,9%	1.093,2	944,6	15,7%
Hotéis - Receita Bruta (R\$ mm)	4T25	4T24	Var.	2025	2024	Var.
Administrados	128,3	119,3	7,6%	445,2	379,6	17,3%
Próprios	36,6	27,0	35,7%	127,2	92,9	36,8%
Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mm)	164,9	146,3	12,7%	572,4	472,6	21,1%
Restaurantes - Receita Bruta (R\$ mm)	4T25	4T24	Var.	2025	2024	Var.
Administrados	47,1	46,1	2,1%	167,0	146,3	14,1%
Próprios	88,7	84,8	4,6%	309,1	284,2	8,8%
Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mm)	135,8	130,9	3,7%	476,2	430,5	10,6%
Receita com Fees e outros (R\$ mm)	4T25	4T24	Var.	2025	2024	Var.
Fees (R\$ mm)	12,0	12,5	-4,3%	44,6	41,6	7,2%

<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.

## FASANO BAR – NOVA YORK

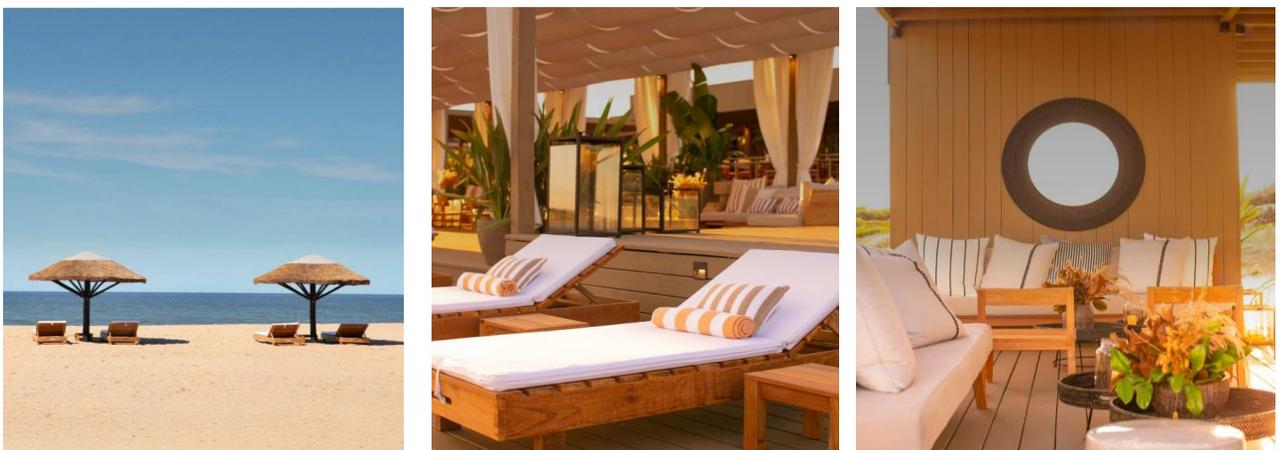
Em outubro, foi inaugurado o **Fasano Bar**, localizado no **Fasano Restaurant New York**. Assinado por Isay Weinfeld, o novo espaço oferece uma carta especial de drinks e um menu de pratos italianos, reforçando a marca Fasano em Nova York.



Fasano Bar – Nova York

## CASABLANCA BEACH CLUB - PUNTA DEL ESTE

Em dezembro, a JHSF, em parceria com o Grupo Cipriani, inaugurou o **Casablanca Beach Club**, localizado em La Barra, Punta del Este, Uruguai. A nova operação oferece serviços de beach club, como bar, gastronomia e entretenimento, ampliando a presença da JHSF no Uruguai, que já conta com o Hotel Fasano Las Piedras.



Casablanca beach club - Punta del Este

## JHSF HOTEL FASANO MILANO

Milão será o novo destino da marca Fasano na Itália. A nova operação será instalada no "**Palazzo Taverna Medici del Vascello**", imóvel histórico do século XVI, localizado na Via Bigli, 9, entre as vias Montenapoleone, e Manzoni, no coração do Quadrilátero da Moda em Milão, a cerca de cinco minutos do Duomo.

Milão será a segunda cidade italiana a receber a marca Fasano, depois da Sardenha, ampliando sua presença global em um dos mais sofisticados destinos de alta renda mundiais, a exemplo do que já ocorre em Nova York, Londres, Miami, São Paulo, Rio de Janeiro e Punta del Este, entre outros.

No imóvel será implementada a operação do Fasano Milano, por meio de contrato de gestão de longo prazo para as atividades de hotelaria, com cerca de 40 suítes, gastronomia e Private Members Club.



JHSF Hotel Fasano Milano

## DESEMPENHO OPERACIONAL

Os indicadores do segmento de **Hospitalidade** mantiveram o ritmo de crescimento, com destaque para a Diária Média, que cresceu **10,9%** em relação a 2024.

Hotéis - Consolidado	4T25	4T24	Var.	2025	2024	Var.
Diária Média (R\$)	4.557	4.416	3,2%	4.368	3.940	10,9%
RevPar <sup>1</sup> (R\$)	2.669	2.564	4,1%	2.270	2.123	6,9%
Taxa de Ocupação (%)	59,5%	58,1%	1,5 p.p.	54,1%	53,9%	0,2 p.p.

<sup>1</sup>Revpar: Receita por quarto disponível

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

Restaurantes - Consolidado	4T25	4T24	Var.	2025	2024	Var.
Couvert Médio (R\$)	378,9	361,8	4,7%	345,1	319,1	8,1%
Número de Couverts (unidades)	358.360	361.814	-1,0%	1.380.153	1.348.979	2,3%

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

# JHSF

AEROPORTO EXECUTIVO  
**2025**

## RESULTADO

No Aeroporto, a **Receita** segue expandindo de acordo com a evolução das atividades operacionais, que mantiveram crescimentos robustos no trimestre e no ano, com destaque para o aumento de **55,9%** em movimentos e **37,6%** dos litros abastecidos na comparação anual.

O crescimento dos **Custos** acompanha a evolução das operações. Ainda assim, observou-se ganho de margem bruta, impulsionado pela diluição dos custos fixos com o aumento do nível de atividade. A maior parcela dos custos é variável, principalmente relacionada à aquisição de combustível para revenda.

Em **Despesas**, a variação é resultado do crescimento em **Outros Resultados Operacionais** proveniente da atualização do contas a receber do GATGRU.

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

A melhora do **Resultado Financeiro** no trimestre decorreu da redução dos juros sobre empréstimos, dada a redução do endividamento bruto. No ano, em adição à diminuição das despesas com juros sobre empréstimos, houve variação cambial negativa sobre dívidas em dólar do segmento, gerando receita financeira, sem efeito caixa.

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

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto			Aeroporto		
	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>78,0</b>	<b>55,4</b>	<b>40,9%</b>	<b>270,8</b>	<b>193,4</b>	<b>40,0%</b>
Impostos sobre a Receita	(5,1)	(3,0)	68,2%	(16,3)	(10,2)	59,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>73,0</b>	<b>52,4</b>	<b>39,3%</b>	<b>254,4</b>	<b>183,2</b>	<b>38,9%</b>
CPSV	(40,0)	(32,1)	24,5%	(137,5)	(109,5)	25,5%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>33,0</b>	<b>20,3</b>	<b>62,8%</b>	<b>117,0</b>	<b>73,6</b>	<b>58,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>45,2%</b>	<b>38,7%</b>	<b>6,5 p.p.</b>	<b>46,0%</b>	<b>40,2%</b>	<b>5,8 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>2,0</b>	<b>1,1</b>	<b>76,9%</b>	<b>12,4</b>	<b>1,2</b>	<b>970,5%</b>
Despesas com Vendas	(0,6)	0,1	-936,9%	(1,4)	(0,9)	46,3%
Despesas Administrativas	(6,1)	(4,9)	24,8%	(23,2)	(19,0)	22,3%
Outros Resultados Operacionais	8,8	6,0	46,4%	37,0	21,1	75,4%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>3,8</b>	<b>(4,4)</b>	<b>-185,9%</b>	<b>10,6</b>	<b>0,1</b>	<b>17880,5%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>38,8</b>	<b>17,0</b>	<b>127,6%</b>	<b>139,9</b>	<b>74,8</b>	<b>86,9%</b>
Depreciação e Amortização	3,8	3,4	10,0%	15,3	14,1	8,3%
<b>EBITDA</b>	<b>42,6</b>	<b>20,5</b>	<b>107,8%</b>	<b>155,2</b>	<b>89,0</b>	<b>74,5%</b>
PPI	(3,8)	4,4	-185,9%	(10,6)	(0,1)	17880,5%
Eventos não recorrentes	-	1,1	-100,0%	1,5	7,4	-79,6%
Eventos não caixa	3,6	6,1	-40,3%	11,5	18,0	-36,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>42,4</b>	<b>32,0</b>	<b>32,6%</b>	<b>157,6</b>	<b>114,3</b>	<b>37,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>58,1%</b>	<b>61,1%</b>	<b>-2,9 p.p.</b>	<b>61,9%</b>	<b>62,4%</b>	<b>-0,5 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(2,0)	(18,0)	-88,8%	7,1	(28,8)	-124,5%
Imposto de Renda e CSLL	(1,3)	1,5	-186,2%	(3,7)	(0,0)	11987,3%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>35,5</b>	<b>0,5</b>	<b>6961,7%</b>	<b>143,3</b>	<b>46,0</b>	<b>211,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>48,6%</b>	<b>1,0%</b>	<b>47,7 p.p.</b>	<b>56,3%</b>	<b>25,1%</b>	<b>31,2 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

A estratégia é crescer de forma cadenciada a capacidade de hangaragem e atendimento do Aeroporto.

Em 2025, o Aeroporto concluiu sua **5ª expansão de capacidade**, com a adição de 4 novos hangares, pátio e uma nova taxiway. Com esta expansão, passou a ter 16 hangares distribuídos em aproximadamente 50 mil m<sup>2</sup>, além de 80 mil m<sup>2</sup> adicionais de pátios, capacidade que já está totalmente ocupada. Dado o sucesso operacional e a alta procura pelos clientes, a **6ª expansão já foi iniciada**, e incluirá a construção de mais três hangares, totalizando cerca de 10 mil m<sup>2</sup>, além de 15 mil m<sup>2</sup> adicionais de pátios, com conclusão da primeira fase no 1º semestre de 2026, adicionalmente, o ativo mantém capacidade para expansões futuras, podendo atingir mais de quatro vezes a metragem atualmente existente.

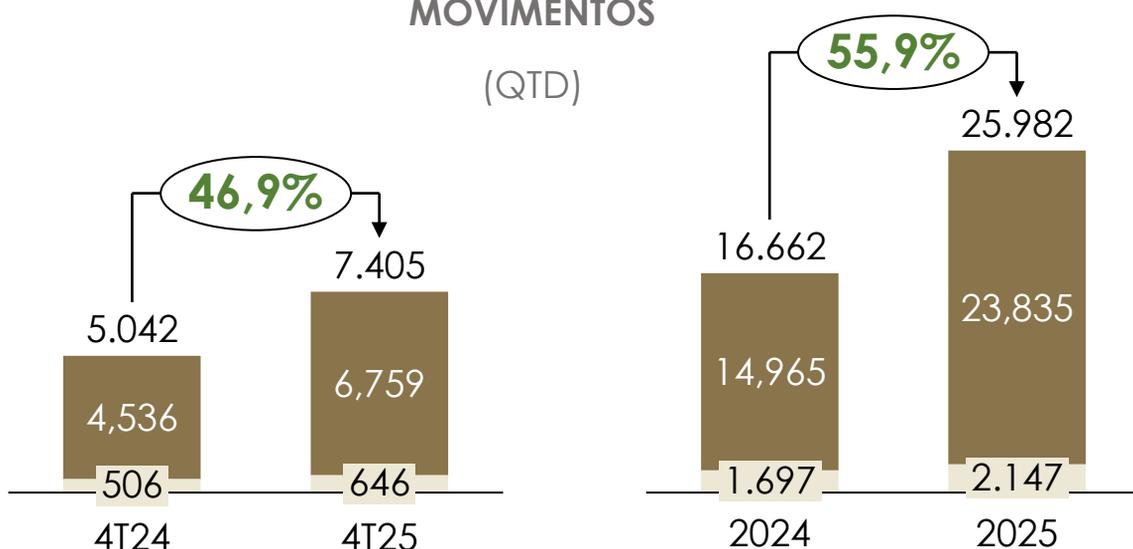
O Aeroporto foi reconhecido no **Prêmio ECO 2025**, da Amcham, uma das principais premiações de Sustentabilidade Corporativa do país, com o case “Programa de Gestão Socioambiental SPAEC – Conectando Sustentabilidade com a Aviação Executiva”, selecionado entre mais de 140 projetos, o que o destaca como referência em práticas socioambientais. Em 2025, recebeu também o **Green Airport Recognition 2025**, concedido pela **ACI-LAC**, em função do projeto de conservação da onça-parda desenvolvido em parceria com a **ONG Onçafari**, além de possuir outras certificações e programas sustentáveis importantes para o setor.

### DESEMPENHO OPERACIONAL

No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional (“Aeroporto”) o número de movimentos aumentou em **46,9%** e os litros abastecidos em **24,1%** na comparação com o 4T24. Em relação a 2024, os crescimentos foram **55,9%** e **37,6%**, respectivamente.

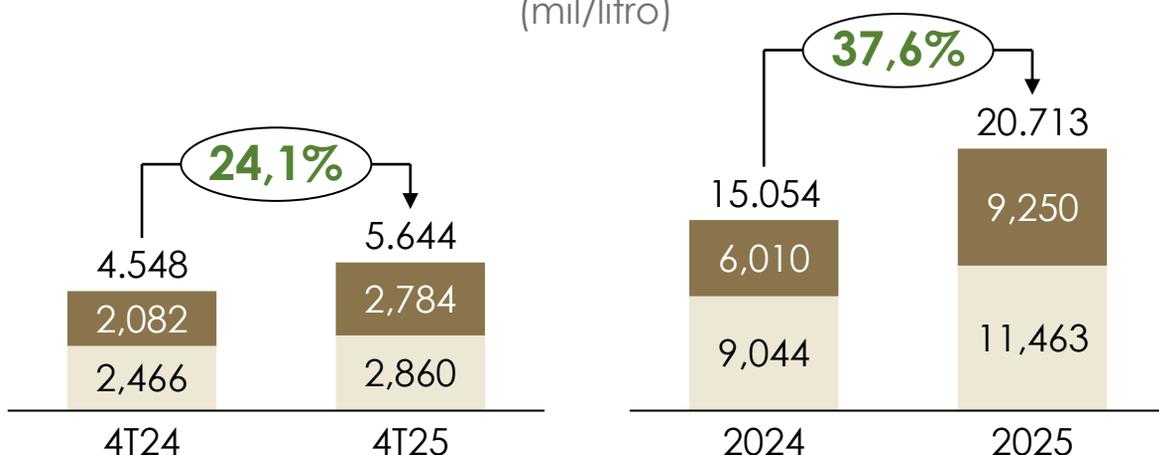
#### MOVIMENTOS

(QTD)



#### LITROS ABASTECIDOS

(mil/litro)



■ Doméstico ■ Internacional

## DESEMPENHO OPERACIONAL

O Aeroporto, que já era líder consolidado em movimentos internacionais, atingiu, em dezembro de 2025, a liderança em movimentos nacionais, posicionando-se como o líder em movimentos da aviação executiva no estado de São Paulo.

Das movimentações no trimestre, **63,2%** vieram de clientes avulsos, ou seja, aqueles que não possuem aeronaves hangaradas, demonstrando a crescente procura e preferência pelos serviços do Aeroporto por clientes de fora do estado de São Paulo. Os movimentos avulsos cresceram **50,0%** em relação ao 4T24. Na comparação anual, representam **63,5%** do total e tiveram crescimento de **60,7%**.



# JHSF

JHSF RESIDENCES E CLUBS

**2025**

## RESULTADO

No trimestre, a Receita das **JHSF Residences e Clubs** evoluiu devido ao aumento das unidades em locação (+27 unidades), dobrando a receita realizada no ano anterior, e ao início das operações dos Clubs em 2025 (Fasano Tennis Club e São Paulo Surf Club). No ano, a evolução da Receita também está associada ao maior número de vendas de *memberships* dos *Clubs*.

O crescimento do **Custo** está associado, sobretudo, ao início das operações do Fasano Tennis Club e do São Paulo Surf Club, inaugurados no 3T25 e no 4T25, respectivamente.

O aumento das **Despesas** está relacionado às novas operações, com crescimento de mão de obra em **Despesas Administrativas** e gastos com os eventos de inauguração dos novos *Clubs* em **Despesas com Vendas**.

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

O **Resultado Financeiro** cresce por razão do aumento das despesas financeiras com juros sobre empréstimos.

No trimestre, a variação em **Imposto de Renda e CSLL** é explicada pelo menor saldo de apreciação das PPIs. No ano, o crescimento é resultado do maior nível dos impostos diferidos (não caixa) provenientes da apreciação das PPIs.

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Residences e Clubs			JHSF Residences e Clubs		
	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>63,3</b>	<b>33,9</b>	<b>86,5%</b>	<b>228,3</b>	<b>105,1</b>	<b>117,3%</b>
Impostos sobre a Receita	(4,0)	(2,9)	34,2%	(11,7)	(6,2)	89,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>59,3</b>	<b>31,0</b>	<b>91,4%</b>	<b>216,7</b>	<b>98,9</b>	<b>119,1%</b>
CPSV	(7,6)	(3,0)	155,5%	(22,8)	(10,1)	124,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>51,7</b>	<b>28,0</b>	<b>84,6%</b>	<b>193,9</b>	<b>88,8</b>	<b>118,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>87,2%</b>	<b>90,4%</b>	<b>-3,2 p.p.</b>	<b>89,5%</b>	<b>89,8%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(12,8)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>351,6%</b>	<b>(30,2)</b>	<b>(9,3)</b>	<b>226,3%</b>
Despesas com Vendas	(5,7)	(1,8)	210,6%	(8,3)	(2,1)	298,3%
Despesas Administrativas	(8,0)	(1,4)	483,2%	(23,6)	(7,5)	213,2%
Outros Resultados Operacionais	0,8	0,3	132,5%	1,6	0,3	372,7%
<b>Apreciação das PPIs</b>	<b>20,0</b>	<b>198,8</b>	<b>-90,0%</b>	<b>639,4</b>	<b>199,6</b>	<b>220,4%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>58,9</b>	<b>224,0</b>	<b>-73,7%</b>	<b>803,1</b>	<b>279,1</b>	<b>-</b>
Depreciação e Amortização	1,4	1,1	18,2%	4,7	4,4	8,1%
<b>EBITDA</b>	<b>60,2</b>	<b>225,2</b>	<b>-73,2%</b>	<b>807,9</b>	<b>283,5</b>	<b>185,0%</b>
PPI	(20,0)	(198,8)	-90,0%	(639,4)	(199,6)	220,4%
Eventos não recorrentes	0,4	-	-	0,4	0,0	6692,6%
Eventos não caixa	0,3	0,2	27,0%	1,4	0,6	125,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>41,0</b>	<b>26,5</b>	<b>54,4%</b>	<b>170,3</b>	<b>84,5</b>	<b>101,5%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>69,1%</b>	<b>85,7%</b>	<b>-16,6 p.p.</b>	<b>78,6%</b>	<b>85,5%</b>	<b>-6,9 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	8,1	(23,5)	-134,6%	(60,5)	(77,0)	-21,4%
Imposto de Renda e CSLL	(1,0)	(3,9)	-75,0%	(133,8)	(7,3)	1722,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>66,0</b>	<b>196,6</b>	<b>-66,4%</b>	<b>608,9</b>	<b>194,8</b>	<b>212,6%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>111,3%</b>	<b>634,2%</b>	<b>-522,9 p.p.</b>	<b>281,0%</b>	<b>197,0%</b>	<b>84,0 p.p.</b>

## ESTRATÉGIA

O segmento *JHSF Residences e Clubs*, consiste na locação de **casas** e **apartamentos**, além da comercialização de memberships e operação de **clubs** desenvolvidos pela JHSF. Os resultados da **escola** e da **clínica médica** anunciadas recentemente e que serão localizadas no Boa Vista Village, também serão futuramente alocados neste segmento.

Considerando todo o portfólio em operação, mais os que estão em fase final de obras, o segmento de Locação Residencial e Clubs possui ativos que estão distribuídos em **140.013 m<sup>2</sup>** com NOI anual na estabilidade de cerca de **R\$ 138,5 milhões**.

Portfólio	Unidades	Área (m <sup>2</sup> )	NOI estabilizado R\$mm
Locações	126	68.400	80,9
Clubs	3	71.613	57,5
<b>Total Locações + Clubs</b>	<b>129</b>	<b>140.013</b>	<b>138,5</b>

## JHSF RESIDENCES (LOCAÇÃO RESIDENCIAL)

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

O segmento Locação Residencial (JHSF Residences) conta atualmente com **71 unidades em operação**, e na presente data, representa taxa de ocupação contratada próxima a 100%, além de 56 unidades adicionais em desenvolvimento, com entrega programada ainda em 2026.

## CLUBS

No 4T25, o **São Paulo Surf Club** foi inaugurado, consolidando-se como um club exclusivo e reservado a membros, com infraestrutura completa e de padrão internacional para a prática do surf, destacando-se pela piscina **American Wave Machines**, com tecnologia **PerfectSwell®**, a mesma utilizada no Boa Vista Village.

O *club* também dispõe de spa completo, com salas de massagem, sauna, áreas de *recovery* e pilates, piscina semiolímpica coberta, serviços de estética e beleza e academia equipada com aparelhos de última geração. A infraestrutura esportiva é complementada por quadras de tênis cobertas e descobertas com medidas oficiais, quadras de *beach tennis* à beira da piscina de surf, quadras de squash, *pickleball* e quadra poliesportiva. O complexo conta ainda com serviço de bar e restaurante operados pelo Fasano, oferecendo uma experiência completa aos seus membros.

SÃO PAULO SURF CLUB



# JHSF

JHSF CAPITAL  
**2025**

## RESULTADO

A evolução da **Receita** ocorreu devido ao crescimento do AUM (*assets under management*) ao longo do período. Ao final de 2024, a JHSF Capital contava com **2,5 bilhões** em AUM e encerrou o ano de 2025 com cerca de R\$ **10,3 bilhões**, em adição ao crescimento da **Receita** do cartão de crédito.

Entre os fundos, destacaram-se o **FII JHSF Capital Malls - JCCJ11**, que captou com sucesso R\$ 780 milhões no 4T25, constituído por participações em shoppings da JHSF (Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Shops Jardins), e o **JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada**, composto por estoques de produtos imobiliários e lotes do segmento de Incorporação, também integralizado no 4T25. Os dois FIs reforçam a estratégia da gestora de estruturar fundos puro-sangue, centrados em cada segmento de negócio.

Houve redução dos **Custos** dada a diminuição dos gastos operacionais do cartão de crédito.

Não houve variação nominal significativa nas **Despesas Consolidadas** no trimestre. No ano, o crescimento está associado ao maior nível de gastos com eventos na linha de **Despesas com Vendas**, em conjunto do maior gasto com “pessoal” em **Despesas Administrativas**, condizentes com o aumento do AUM.

## ESTRATÉGIA

A JHSF Capital tem como objetivo entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários e é responsável pela gestão do cartão de crédito exclusivo da JHSF.

Com 3 anos de operação, a JHSF Capital (“Gestora”) administra atualmente **17 fundos nacionais e internacionais** e também atua como assessora da Companhia em operações de M&A. Ao final de 2025, o AUM totalizava aproximadamente **R\$ 10,3 bilhões**, representando crescimento de mais de 4x em relação ao final de 2024.

Resultado (R\$ milhões)	JHSF Capital			JHSF Capital		
	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>12,2</b>	<b>9,5</b>	<b>29,3%</b>	<b>24,8</b>	<b>18,5</b>	<b>33,9%</b>
Impostos sobre a Receita	(1,1)	(0,8)	36,0%	(2,3)	(1,4)	60,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>11,1</b>	<b>8,7</b>	<b>28,6%</b>	<b>22,5</b>	<b>17,1</b>	<b>31,8%</b>
CPSV	(0,5)	(0,8)	-33,4%	(2,1)	(2,7)	-22,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>10,6</b>	<b>7,8</b>	<b>35,2%</b>	<b>20,4</b>	<b>14,4</b>	<b>42,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>95,1%</b>	<b>90,5%</b>	<b>4,6 p.p.</b>	<b>90,6%</b>	<b>84,0%</b>	<b>6,6 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>1,0%</b>	<b>(18,3)</b>	<b>(13,2)</b>	<b>39,3%</b>
Despesas com Vendas	-	(0,4)	-100,0%	(2,5)	(1,0)	147,3%
Despesas Administrativas	(3,6)	(4,2)	-13,5%	(15,6)	(13,2)	18,4%
Outros Resultados Operacionais	0,1	1,1	-94,1%	(0,2)	1,0	-119,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>7,0</b>	<b>4,3</b>	<b>63,3%</b>	<b>2,1</b>	<b>1,2</b>	<b>73,7%</b>
Depreciação e Amortização	0,1	0,0	473,8%	0,3	0,1	490,2%
<b>EBITDA</b>	<b>7,1</b>	<b>4,3</b>	<b>65,1%</b>	<b>2,4</b>	<b>1,2</b>	<b>91,7%</b>
Eventos não recorrentes	-	-	-	1,0	1,1	-8,3%
Eventos não caixa	0,9	0,6	52,9%	1,2	0,6	107,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>8,0</b>	<b>4,9</b>	<b>63,7%</b>	<b>4,6</b>	<b>2,9</b>	<b>56,8%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>71,5%</b>	<b>56,2%</b>	<b>15,3 p.p.</b>	<b>20,2%</b>	<b>17,0%</b>	<b>3,2 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	(2,8)	2,5	-212,5%	(1,8)	2,5	-169,8%
Imposto de Renda e CSLL	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>4,2</b>	<b>6,8</b>	<b>-38,2%</b>	<b>0,3</b>	<b>3,7</b>	<b>-92,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>37,7%</b>	<b>78,4%</b>	<b>-40,8 p.p.</b>	<b>1,3%</b>	<b>21,8%</b>	<b>-20,6 p.p.</b>

# JHSF

INCORPORAÇÃO  
**2025**

## RESULTADO

O resultado do segmento de Incorporação no trimestre e no ano foi extraordinário, em razão da venda dos estoques prontos e em desenvolvimento de cerca de R\$ 5,2 bilhões, realizada para um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), conforme comentado na mensagem da administração e com maior detalhamento nas páginas a seguir.

O reconhecimento contábil da **Receita** da venda dos estoques será realizado por meio de duas tranches, conforme demonstrado na tabela abaixo, retirada da nota explicativa “1.3.2. Reconhecimento contábil das vendas” das demonstrações financeiras de 2025.

R\$ mm	Vendas contratadas	Receita reconhecida 12-2025
Reconhecimento de receita por método direto	763,6	763,6
Reconhecimento de receita por método POC	1.897,7	822,3
Reconhecimento de receita no 1S26	829,6	-
<b>Total Tranche 1</b>	<b>3.490,9</b>	<b>1.585,9</b>
Reconhecimento de receita até 31/12/2026, de acordo com cláusulas contratuais	1.744,1	-
<b>Total Tranche 2</b>	<b>1.744,1</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>5.235,0</b>	<b>1.585,9</b>

Vale ressaltar que a diferença entre a **Receita** reconhecida em dezembro de 2025 oriunda da venda de estoques, e a que será apresentada na tabela de demonstração de resultados a seguir, é o reconhecimento contábil por meio do método *percentage of completion* (PoC) das vendas realizadas para clientes finais, antes da venda dos estoques para o FII.

## RESULTADO

A variação do **Custo** ocorreu em detrimento do reconhecimento contábil das vendas de estoques para o Fil.

O crescimento em **Despesas** é explicado pelo aumento de gastos com publicidade, propaganda e comissionamento em Despesas com Vendas, maiores gastos com assistência jurídica e com pessoal em Despesas Administrativas, além do maior saldo de provisões em Outros Resultados Operacionais.

A evolução no **Ebitda Ajustado** é resultado do crescimento do **Resultado Operacional**.

A melhora no **Resultado Financeiro** é fruto do crescimento da receita financeira com juros e atualização monetária da carteira de recebíveis.

Em **Imposto de Renda e CSLL**, o aumento é explicado pela venda dos estoques ao Fil.

Resultado (R\$ milhões)	Incorporação			Incorporação		
	4T25	4T24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.736,6</b>	<b>247,8</b>	<b>600,8%</b>	<b>2.191,3</b>	<b>578,9</b>	<b>278,5%</b>
Impostos sobre a Receita	(47,2)	(5,7)	729,3%	(61,1)	(17,6)	248,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.689,4</b>	<b>242,1</b>	<b>597,8%</b>	<b>2.130,2</b>	<b>561,3</b>	<b>279,5%</b>
CPSV	(576,4)	(74,7)	671,8%	(674,8)	(185,4)	264,0%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.113,1</b>	<b>167,4</b>	<b>564,7%</b>	<b>1.455,3</b>	<b>375,9</b>	<b>287,2%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>65,9%</b>	<b>69,2%</b>	<b>-3,3 p.p.</b>	<b>68,3%</b>	<b>67,0%</b>	<b>1,4 p.p.</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(143,2)</b>	<b>(13,9)</b>	<b>930,5%</b>	<b>(203,2)</b>	<b>(47,6)</b>	<b>327,2%</b>
Despesas com Vendas	(106,8)	(12,3)	771,2%	(134,9)	(33,7)	299,9%
Despesas Administrativas	(27,2)	(14,8)	83,9%	(80,2)	(50,2)	59,6%
Outros Resultados Operacionais	(9,2)	13,2	-169,6%	11,8	36,4	-67,5%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>969,9</b>	<b>153,5</b>	<b>531,6%</b>	<b>1.252,1</b>	<b>328,3</b>	<b>281,4%</b>
Depreciação e Amortização	1,1	1,2	-10,1%	4,2	4,1	3,5%
<b>EBITDA</b>	<b>971,0</b>	<b>154,7</b>	<b>527,4%</b>	<b>1.256,3</b>	<b>332,4</b>	<b>278,0%</b>
Eventos não recorrentes	-	-	-	4,2	1,7	140,8%
Eventos não caixa	0,8	-	-	2,4	0,0	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>971,8</b>	<b>154,7</b>	<b>528,0%</b>	<b>1.262,9</b>	<b>334,1</b>	<b>278,0%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>57,5%</b>	<b>63,9%</b>	<b>-6,4 p.p.</b>	<b>59,3%</b>	<b>59,5%</b>	<b>-0,2 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido	4,5	(5,5)	-181,9%	12,2	(2,0)	-701,6%
Imposto de Renda e CSLL	(44,6)	(2,2)	1970,6%	(59,4)	(10,3)	477,0%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>929,8</b>	<b>145,9</b>	<b>537,4%</b>	<b>1.205,0</b>	<b>316,0</b>	<b>281,3%</b>
<b>Margem (% da Receita Líquida)</b>	<b>55,0%</b>	<b>60,3%</b>	<b>-5,2 p.p.</b>	<b>56,6%</b>	<b>56,3%</b>	<b>0,3 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 localizados, quase que na sua totalidade, em regiões em que a JHSF atua há décadas, com o conhecimento das demandas de mercado, preço de venda e custos de construção.

Os produtos da JHSF são conhecidos pela sua qualidade e excelência, alto nível de entrega e curadoria. Também são conhecidos pelo alto retorno, **representando as maiores margens do mercado.**

A JHSF, com sua veia desenvolvedora, possui potencial ímpar de transformar seus polos de atuação, com a criação de complexos residenciais de uso misto, que reúnem diversas opções de lazer e serviços, impactando positivamente a vida dos clientes e das comunidades ao redor.

## VENDA DE ESTOQUES DE R\$ 5,2 BILHÕES – O MAIOR IPO DO SETOR IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Em dezembro de 2025, foi anunciada a conclusão da transação da venda de estoques, prontos e em desenvolvimento, de projetos da Companhia na ordem de R\$ 5,2 bilhões para um fundo de investimento imobiliário (FII) estruturado pela JHSF Capital. Os projetos vendidos estão localizados nos empreendimentos: Boa Vista Village, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim, São Paulo Surf Club Residences e Fazenda Santa Helena.

## VENDA DE ESTOQUES DE R\$ 5,2 BILHÕES – O MAIOR IPO DO SETOR IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

A transação representou o maior IPO da história do segmento imobiliário brasileiro.

A JHSF será investidora na cota subordinada do FII, detendo participação correspondente a cerca de 24,9% das cotas. As demais cotas serão integralizadas pelos cotistas seniores.

O recebimento dos recursos pela Companhia ocorrerá da seguinte forma:

- (i) R\$ 3,491 bilhões recebidos em 15 de dezembro de 2025, na liquidação; e
- (ii) R\$ 1,744 bilhões em dezembro de 2026.

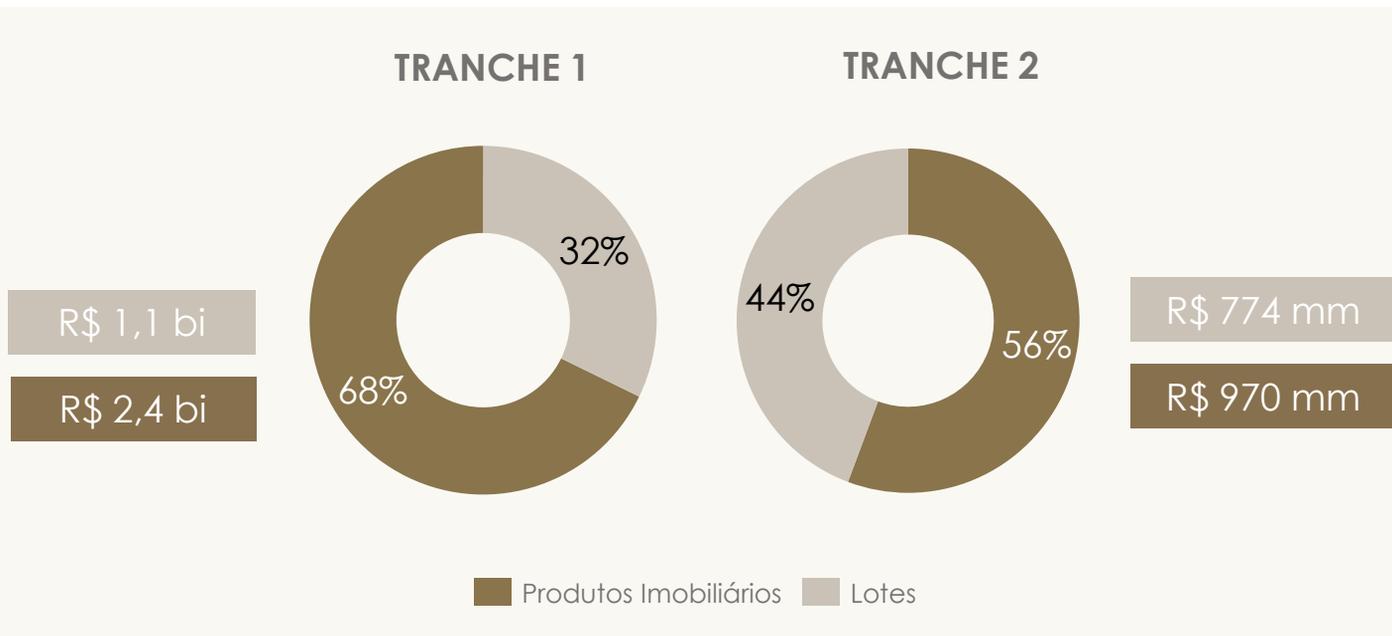
A conclusão da Transação trará para a JHSF uma estrutura de capital ainda mais dinâmica e moderna, na qual os projetos de incorporação imobiliária atuais e futuros, desenvolvidos e geridos pela Companhia, poderão ser conduzidos conjuntamente com capital de investidores, por meio de veículos específicos,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

Após essa venda, permanece na Companhia um landbank significativo de cerca de **R\$ 30 bilhões de VGV** potencial, que será desenvolvido nos próximos anos, em localizações conhecidas pela JHSF e que são destino do cliente de alta renda.

## COMPOSIÇÃO DO MIX DE PRODUTOS VENDIDOS

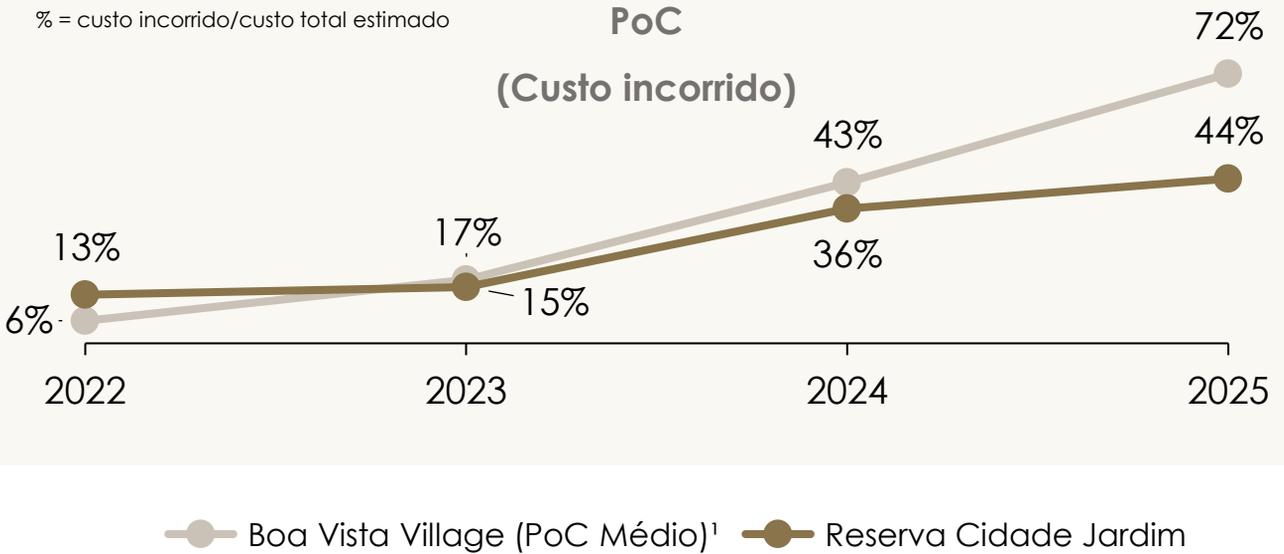
Abaixo, segue a composição por tipo de produto vendido dividido entre produtos imobiliários e lotes, referente a venda de R\$ 5,2 bilhões.

Vale ressaltar que o reconhecimento contábil dessas vendas permanece conforme o histórico e previsto no CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente - em que produtos imobiliários construídos têm sua receita reconhecida de acordo com o custo incorrido dos projetos em relação ao custo total estimado. Já para lotes, o reconhecimento da receita é feito em sua totalidade no momento da venda.



Cabe mencionar que o reconhecimento contábil ocorrido no 4T25 diz respeito apenas a tranche 1, recebida na data de liquidação. O saldo remanescente, referente a tranche 2, será reconhecido no resultado do 4T26.

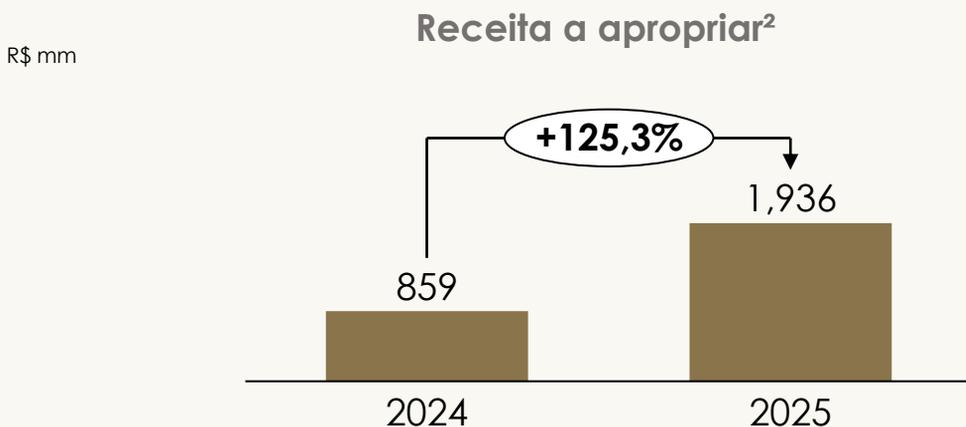
A seguir, apresentamos a evolução das obras por projeto, segundo a ótica do PoC (custo incorrido), desconsiderando os lotes cuja receita é integralmente reconhecida no momento da venda:



<sup>1</sup>Considera os projetos Grand Lodge Residences, Surfside Residences e as Village Houses.

O gráfico acima considera apenas os projetos que foram vendidos na tranche 1 e que já possuem obras em andamento.

Abaixo, está o gráfico da Receita a apropriar das unidades vendidas que será reconhecida de acordo com a evolução das obras:



<sup>2</sup>Considera vendas passadas, além das realizadas para o FII no 4T25.

Além do caixa robusto oriundo da venda dos estoques para o FII, a Companhia conta, ainda, com contas a receber das vendas realizadas antes do 4T25, conforme demonstrado na seção de endividamento e disponibilidade de caixa a seguir.

## FOTOS DOS PROJETOS VENDIDOS



Reserva Cidade Jardim



Grand Lodge Residences



Surfside Residences



Village Houses



Boa Vista Estates



Fazenda Santa Helena



São Paulo Surf Club Residences

# JHSF

ENDIVIDAMENTO E DISPONIBILIDADE DE CAIXA

**2025**

Disponibilidade de Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	dez/25	set/25	Var. R\$ milhões	Var.
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(5.857,5)</b>	<b>(5.731,0)</b>	<b>(126,6)</b>	<b>2,2%</b>
Dívida conversível <sup>1</sup>	120,8	120,8	0,0	0,0%
Caixa, Equivalentes e TVM	5.405,7	2.286,8	3.119,0	136,4%
Contas a Receber <sup>2</sup>	2.633,6	1.121,9	1.511,7	134,8%
<b>Caixa Líquido/Dívida Líquida</b>	<b>2.303</b>	<b>(2.202)</b>	<b>4.504,1</b>	<b>-204,6%</b>

**Caixa Líquido/Ebitda Ajustado LTM**

**-1,25 x**

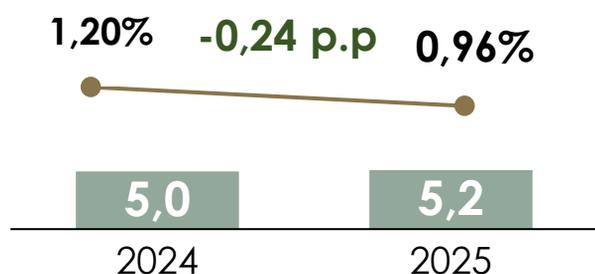
<sup>1</sup>Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.

<sup>2</sup>Considera a segunda tranche da venda dos estoques da Incorporação (conforme NE 1.3.2 da DF 2025).

Em dezembro de 2025, foi concluída a venda dos estoques da Incorporação, causando as variações no caixa e no contas a receber acima demonstradas. Com isso, a Companhia passa a ser caixa líquida, ou seja, seu caixa, em conjunto com o contas a receber, são maiores que sua dívida bruta.

Além de uma estrutura de capital robusta, a Companhia concluiu o ano de 2025 com Ativos de cerca de R\$ 18,6 bilhões e Patrimônio Líquido de R\$ 7,2 bilhões.

**Duration e custo médio**

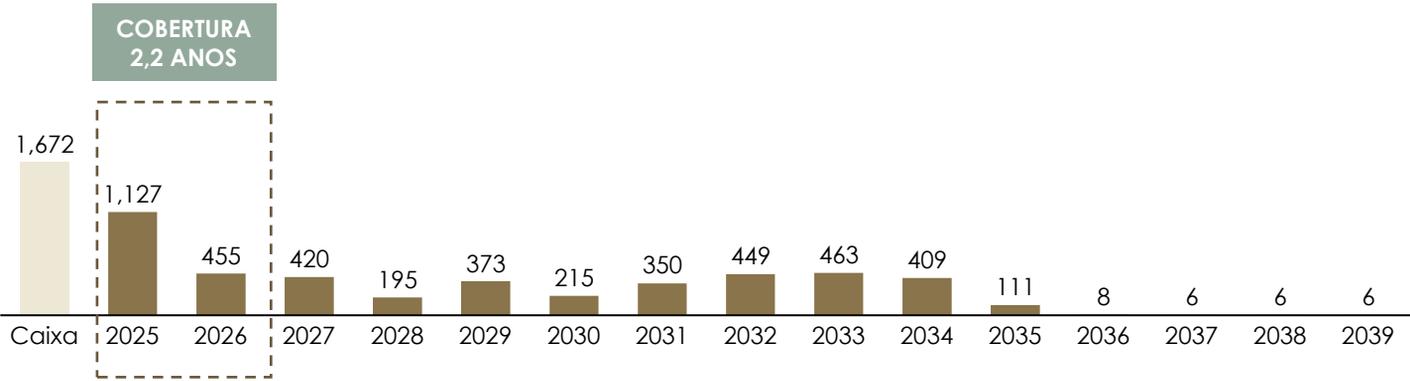


**Composição dívida bruta**



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

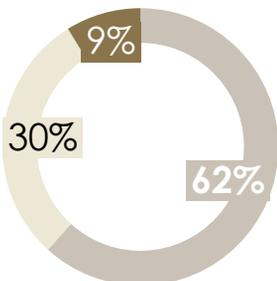
Dez/24



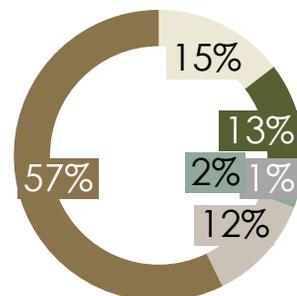
Dez/25



**Indexadores da dívida (Dez/25)**



**Composição da dívida consolidada Alocação gerencial (Dez/25)**



CDI IPCA Outros

Shoppings Incorporação Aeroporto H&G JHSF Residences e Clubs Holding 58

# JHSF

SUSTENTABILIDADE | ESG

**2025**

## **JHSF encerra primeiro ciclo estratégico de sustentabilidade com avanços estruturantes e reconhecimento de mercado**

O ano de 2025 marca o encerramento do primeiro ciclo estratégico de sustentabilidade da JHSF, consolidando uma base robusta para a definição de ambições de longo prazo.

No pilar social, a Companhia estruturou um conjunto de iniciativas na região de Porto Feliz (SP), com foco em desenvolvimento local e geração de impacto positivo. Com horizonte de 15 anos de investimento e gestão, os programas têm potencial para beneficiar mais de 2.000 jovens, fortalecendo a inclusão e o desenvolvimento socioeconômico da região.

No período, a JHSF também foi reconhecida pelo Prêmio ECO da Amcham, a principal premiação de sustentabilidade corporativa do Brasil, entre mais de 140 iniciativas avaliadas. O case “Programa de Gestão Socioambiental SPAEC – Conectando Sustentabilidade com a Aviação Executiva” destacou o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional como referência em práticas socioambientais integradas.

Em linha com as melhores práticas de transparência e governança, a Companhia formalizou ao mercado sua adesão voluntária à Resolução CVM nº 193/23, com a adoção antecipada do Relatório de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade, reforçando seu compromisso com a evolução contínua da agenda ESG e a geração de valor sustentável no longo prazo.

A conclusão do ciclo inaugura uma agenda mais integrada e orientada à criação de valor, com a sustentabilidade apoiando a evolução do modelo de negócios da Companhia no longo prazo.

# JHSF

ANEXOS  
**2025**

# FLUXO DE CAIXA POR SEGMENTO

Demonstração do Fluxo de Caixa por Segmento - Método Indireto R\$ mil -4ITR - 2025	Shoppings	Hospitalidade & Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residences e Clubs	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
<b>Das atividades operacionais</b>									
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	60.107	21.840	37.341	53.294	2.733	(4.499)	975.681	(110.702)	1.035.795
<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	250	6.371	3.784	1.359	104	1.786	1.082	1.773	16.508
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.884)	(11.028)	-	(5.001)	-	-	56.998	58.865	97.950
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos	(9.558)	-	-	-	-	-	-	-	(9.558)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.589	-	-	-	-	-	-	1.589
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	(3.265)	-	(3.757)	(19.868)	-	-	-	-	(26.890)
Demais ajustes	-	-	(5.561)	-	-	-	(1.595)	-	(7.156)
	<b>45.650</b>	<b>18.772</b>	<b>31.807</b>	<b>29.784</b>	<b>2.837</b>	<b>(2.713)</b>	<b>1.032.165</b>	<b>(50.064)</b>	<b>1.108.238</b>
<b>Variação nos ativos e passivos</b>									
Contas a receber	7.075	5.289	3.989	6.062	1.424	6.712	90.463	-	121.014
Imóveis a comercializar e estoques	-	-	(7.885)	-	-	-	(35.004)	-	(42.889)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar	(3.976)	-	-	-	-	-	2.315.501	-	2.311.525
<b>Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos</b>	<b>48.749</b>	<b>24.062</b>	<b>27.911</b>	<b>35.846</b>	<b>4.261</b>	<b>3.998</b>	<b>3.403.125</b>	<b>(50.064)</b>	<b>3.497.888</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.863)	(8.408)	(1.106)	(1.092)	(86)	(6.717)	(8.646)	(25)	(28.943)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(25.146)	(9.276)	(907)	(5.971)	-	-	(29.219)	(94.341)	(164.860)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais</b>	<b>20.740</b>	<b>6.378</b>	<b>25.898</b>	<b>28.784</b>	<b>4.174</b>	<b>(2.719)</b>	<b>3.365.260</b>	<b>(144.430)</b>	<b>3.304.084</b>
<b>Das atividades de investimento</b>									
Resgates e (aplicações)	213.140	(680)	(10.352)	11.730	(5.668)	3.117	(885.731)	739.295	64.851
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	(58.122)	(3.045)	(12.249)	(127.598)	(1.428)	(394)	(18.100)	6.143	(214.793)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>155.018</b>	<b>(3.724)</b>	<b>(22.601)</b>	<b>(115.869)</b>	<b>(7.096)</b>	<b>2.724</b>	<b>(903.831)</b>	<b>745.438</b>	<b>(149.942)</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>									
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-	-	203.451	203.451
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(14.486)	-	-	(70.000)	-	-	(32.500)	(27.778)	(144.764)
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	(63.136)	(63.136)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(14.486)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(70.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(32.500)</b>	<b>112.537</b>	<b>(4.450)</b>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>161.271</b>	<b>2.654</b>	<b>3.297</b>	<b>(157.085)</b>	<b>(2.922)</b>	<b>4</b>	<b>2.428.928</b>	<b>713.545</b>	<b>3.149.692</b>

Balanço Patrimonial por segmento - 4T25 R\$ mil	Shopping	Hospitalidade e Gastronomia	Aeroporto	JHSF Residences e Clubs	JHSF Capital	Varejo	Incorporação	Holding	Consolidado
<b>Ativo</b>									
Caixa e Aplicações	-	-	-	-	-	-	2.500.000	2.905.717	5.405.717
Contas a receber	157.297	32.555	119.178	55	1.334	11.272	567.832	-	889.523
Landbank e Estoques	-	25.562	1.959	11.200	-	76.200	2.116.278	-	2.231.199
PPI (=)	4.621.189	-	154.915	2.007.179	-	-	-	-	6.783.283
Custo Contábil (+)	1.710.297	-	78.000	975.422	-	-	-	-	2.763.719
PPI - valor justo (+)	2.910.892	-	76.915	1.031.757	-	-	-	-	4.019.564
PPI em Operação (+)	1.045.873	-	76.915	842.755	-	-	-	-	1.965.543
PPI Pré-Operacionais (+)	1.865.019	-	-	189.002	-	-	-	-	2.054.021
Imobilizado e Intangível	29.943	153.485	938.496	1.487.081	-	31.756	35.625	-	2.676.386
Leasing (IFRS 16)	-	99.922	-	-	-	-	-	-	99.922
Outros	130.733	17.379	72.195	-	2.864	33.276	196.461	44.153	497.061
<b>Total do ativo</b>	<b>4.939.162</b>	<b>328.904</b>	<b>1.286.743</b>	<b>3.505.514</b>	<b>4.198</b>	<b>152.504</b>	<b>5.416.196</b>	<b>2.949.870</b>	<b>18.583.090</b>
<b>Passivo</b>									
Endividamento	3.761.182	123.261	60.454	685.405	-	-	782.840	444.390	5.857.532
Curto prazo	356.446	3.403	939	577.490	-	-	34.040	377.963	1.350.281
Longo prazo	3.404.736	119.859	59.514	107.915	-	-	748.800	66.428	4.507.252
Fornecedores	25.654	15.012	49.749	2.603	54	43.095	108.272	40.659	285.099
Usufruto (Longo Prazo)	199.908	-	-	-	-	-	-	-	199.908
Tributos e Encargos	23.288	2.399	49.819	-	-	2.497	1.584.900	669	1.663.572
Curto prazo	17.663	689	42.748	-	-	2.492	401.795	580	465.966
Longo prazo	5.626	1.710	7.071	-	-	6	1.183.105	89	1.197.606
Adiantamento de Clientes	-	-	-	-	-	-	2.230.476	-	2.230.476
Leasing (IFRS 16)	44.433	121.184	-	-	-	-	-	-	165.617
Dividendos a pagar	-	-	-	-	-	-	-	550.000	550.000
Obrigações com terceiros	-	-	-	-	-	-	148.416	-	148.416
Outros	163.908	6.832	54.885	-	-	31.102	89.009	-	345.736
<b>Total do passivo</b>	<b>4.218.373</b>	<b>268.689</b>	<b>214.907</b>	<b>688.008</b>	<b>54</b>	<b>76.694</b>	<b>4.943.913</b>	<b>1.035.718</b>	<b>11.446.356</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>720.789</b>	<b>60.215</b>	<b>1.071.836</b>	<b>2.817.507</b>	<b>4.144</b>	<b>75.810</b>	<b>472.282</b>	<b>1.914.152</b>	<b>7.136.735</b>
<b>Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>4.939.162</b>	<b>328.904</b>	<b>1.286.743</b>	<b>3.505.514</b>	<b>4.198</b>	<b>152.504</b>	<b>5.416.196</b>	<b>2.949.870</b>	<b>18.583.090</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# JHSF

## Webcast em Português:

**01 de abril de 2026**

15:00 (horário de Brasília)

14:00 (horário de Nova York)

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

## Webcast em Inglês:

**01 de abril de 2026**

**(tradução simultânea)**

14:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

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

**JHSF**



EARNINGS RELEASE  
**2025**

## RECURRING INCOME

### RECORD-BREAKING RESULTS

Gross Revenue

**R\$ 1.4 bn**

+28% vs 2024

Adjusted EBITDA

**R\$ 658 m**

+33% vs 2024

#### Malls

Sales

**+13%** vs 2024

SSR

**+12%** vs 2024

#### Hospitality & Gastronomy

Average Daily  
Rate

**+11%** vs 2024

Average  
Couvert

**+8%** vs 2024

#### Airport

Movements

**+56%** vs 2024

Liters Filled

**+38%** vs 2024

#### JHSF Residences

Contracted occupancy rate close to 100%

Opening of new Clubs

**Fasano Tennis Club**

**São Paulo Surf Club**

#### JHSF Capital

AUM

**R\$ 10.3 bn**

TOP 10 ALTERNATIVE ASSET MANAGERMENTS

## CONSOLIDATED

### RECORD-BREAKING RESULTS

Gross Revenue

**R\$ 3.7 bn**

+112% vs 2024

Gross Profit

**R\$ 2.2 bn**

+140% vs 2024

Adjusted EBITDA

**R\$ 1.8 bn**

+145% vs 2024

Net Profit

**R\$ 1.9 bn**

+117% vs 2024

Cash

**R\$ 5.4 bn**

Net Cash Position

**R\$ 2.3 bn**

#### Real Estate Development

PSV sold

**R\$ 5.2 bn**

The largest IPO in Brazil's real estate sector

**JHSF Participações S.A. (“Company” or “JHSF”)** presents the operational and financial results for the fourth quarter of 2025 (4Q25) and the consolidated results for the year 2025. All information below, related to 4Q25 and 2025, except when otherwise indicated, is presented in Brazilian Reals (R\$). All percentage variations in the comparison between periods are nominal, except when otherwise indicated.

All information in this release has been rounded to the nearest thousand, resulting in immaterial rounding differences in the calculations. The margins presented have been calculated based on Net Revenue, except when otherwise indicated. All acronyms used herein are listed in the Glossary presented on the last page of this release.

The information contained in this release has not been audited by the independent auditors. It is recommended that this material be read in conjunction with the Explanatory Notes included in the Financial Statements (FS).



**JHSF, the largest high-end ecosystem in Latin America**, operates in the development and management of unique, innovative, and high-value mixed-use projects recognized for their strong customer appeal.

The year 2025 was marked by **the most transformational event** in the Company's history: the sale of Development inventories amounting to **R\$ 5.2 billion** to a real estate investment fund, through an unprecedented transaction in the Brazilian capital markets, which represented the largest IPO (Initial Public Offering) in the national real estate segment.

The sale is **transformational** not only due to its magnitude, the structure of the transaction, and its pioneering nature in the Brazilian capital markets, but also because it provides the market with **a more accurate view of JHSF's intrinsic value and value creation potential**. This transformational aspect stems from greater efficiency in the allocation of resources between the Recurring Income and Development segments, enabling the Company to advance in its strategic growth plan focused on businesses with more predictable and sustainable results

Additionally, it provides JHSF **with an even more robust capital structure due to the value of the sale**, as well as a more modern and dynamic one, allowing future real estate development projects, developed and managed by the Company, to also be financed through fund structures with third-party capital investment.

Disclaimer: The Management makes forward-looking statements that are subject to risks and uncertainties. Such statements are based on Management's estimates and assumptions, as well as on information currently available to the Company. Forward-looking statements include information regarding the current intentions, estimates, or expectations of the Company, its Board of Directors, and its Executive Officers.

2025 was also an excellent year for the **Recurring Income businesses**, which maintained their strong pace of operational and financial growth, as well as delivered important new operations that contributed **to the segment's record results**.

In **Malls**, consolidated tenant sales have grown at double digits **for 9 consecutive quarters**.

In **Hospitality and Gastronomy**, the highlight was the inauguration, in a soft opening format, of Fasano Al Mare Beach Club, the first phase of **JHSF Fasano Sardegna**, a new international hospitality destination located in front of the iconic Tavolara Island, in Sardinia, Italy

The **Airport**, which has shown continuous operational progress since its inauguration in 2019, completed its **5th capacity expansion in 2025**, already fully occupied, and announced its **6th expansion for 2026**, driven by strong demand.

In **JHSF Residences and Clubs**, the highlight was the occupancy rate of nearly 100% of rental units, in addition to the opening of two new clubs: **Fasano Tennis Club and São Paulo Surf Club**.

In 4Q25, the acquisition of a majority stake in **BYS International** was announced, a global company specialized in charter services, management, and the purchase and sale of large vessels

Disclaimer: The Management makes forward-looking statements that are subject to risks and uncertainties. Such statements are based on Management's estimates and assumptions, as well as on information currently available to the Company. Forward-looking statements include information regarding the current intentions, estimates, or expectations of the Company, its Board of Directors, and its Executive Officers.

**JHSF Capital** recorded a year of outstanding results, quadrupling its AUM (assets under management) compared to the end of 2024. This growth was driven by new fundraising, notably the public offering of quotes the **JHSF Capital Malls REIT – JCCJ11**, which raised R\$ 780 million, as well as the structuring of the **JHSF Capital Real Estate Development REIT Limited**, the fund responsible for acquiring the development inventories. By the end of 2025, the asset manager reached an **AUM of R\$ 10.3 billion**, with approximately three years of operation.

In the year, a new milestone was established: the inauguration of JHSF's new headquarters within the innovative Usina SP (connected to the Cidade Jardim Complex). The project is the only riverside office hub in São Paulo – a feature that reinforces JHSF's commitment to pioneering in its assets.

Throughout the year, **the Company continued its expansion plan with investments in new assets and expansions**, including the construction of new Mall such as Boa Vista Village Town Center, Shops Faria Lima, and the expansion of Cidade Jardim Mall, a new capacity expansion of the Airport, new residential rental units, among others.

Finally, it is worth emphasizing that 2025 was a year of great importance and transformational achievements for JHSF, the result of the tireless work and the high level of quality and excellence of its employees, who dedicate themselves daily to achieving exceptional results.

Disclaimer: The Management makes forward-looking statements that are subject to risks and uncertainties. Such statements are based on Management's estimates and assumptions, as well as on information currently available to the Company. Forward-looking statements include information regarding the current intentions, estimates, or expectations of the Company, its Board of Directors, and its Executive Officers.

The Company's Consolidated Result in **2025 was the largest in its history**, driven by the sale of real estate inventories to a real estate investment fund in 4Q25, which **represented the largest IPO** in the history of the Brazilian real estate sector, together with the **record results from recurring income businesses**.

The quarter's **Revenue** and the consolidated annual Revenue were positively impacted by the partial accounting recognition of the sale of real estate inventories – for further details, please refer to the real estate development section of this Release – in addition to the growth of Revenue from Recurring Income businesses, which continue their steady evolution.

The increase in **Costs** is mainly associated with the sale of real estate inventories.

The variation in **Expenses** resulted from the increase in **Selling Expenses** and **Administrative Expenses**. The growth in Selling reflects a higher volume of advertising, marketing campaigns, and events, while the increase in Administrative is associated with the expansion of operations and the addition of new recurring income assets, such as the Fasano Tennis Club and the São Paulo Surf Club, both inaugurated in 2025.

**Adjusted EBITDA** grew due to the evolution of **Operating Results**. It is worth highlighting that, among other revenues and expenses, the valuations of Investment Properties that do not have a cash nature are adjusted

In **Financial Results**, there was an increase in financial expenses, mainly in the interest on loans line, due to the growth in gross debt.

In **Income Tax and Social Contribution on Net Income (CSLL)** for the quarter, the increase stemmed from the higher **Operating Result**, impacted by the sale of real estate inventories. For the year, there is also the effect of a higher balance of deferred taxes, with no cash impact, arising from the valuation of Investment Properties,

Consolidated Information (R\$ million)	4Q25	4Q24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Gross Revenue</b>	<b>2,161.0</b>	<b>588.4</b>	<b>267.3%</b>	<b>3,709.5</b>	<b>1,753.9</b>	<b>111.5%</b>
Taxes on Revenue	(98.0)	(43.4)	125.9%	(230.4)	(146.0)	57.8%
<b>Net Revenue</b>	<b>2,063.1</b>	<b>545.0</b>	<b>278.5%</b>	<b>3,479.1</b>	<b>1,607.9</b>	<b>116.4%</b>
COGS	(744.6)	(222.5)	234.6%	(1,272.0)	(689.6)	84.5%
<b>Gross Profit</b>	<b>1,318.5</b>	<b>322.5</b>	<b>308.9%</b>	<b>2,207.2</b>	<b>918.3</b>	<b>140.3%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>63.9%</b>	<b>59.2%</b>	<b>4.7 p.p.</b>	<b>63.4%</b>	<b>57.1%</b>	<b>6.3 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(212.0)</b>	<b>(88.2)</b>	<b>140.2%</b>	<b>(501.0)</b>	<b>(305.1)</b>	<b>64.2%</b>
Commercial Expenses	(126.2)	(17.9)	605.5%	(172.8)	(50.5)	242.0%
Administrative Expenses	(117.2)	(94.1)	24.6%	(404.8)	(329.0)	23.0%
Other Operating Expenses	31.4	23.8	32.3%	76.6	74.4	2.9%
Equity Equivalence Method	2.1	10.0	-79.5%	7.8	14.7	-47.0%
<b>Fair Value of Investment Properties</b>	<b>26.9</b>	<b>258.7</b>	<b>-89.6%</b>	<b>754.8</b>	<b>610.6</b>	<b>23.6%</b>
<b>Operating Income</b>	<b>1,133.4</b>	<b>492.9</b>	<b>129.9%</b>	<b>2,460.9</b>	<b>1,223.8</b>	<b>101.1%</b>
Depreciation and Amortization	16.5	15.2	8.3%	64.2	63.5	1.1%
<b>EBITDA</b>	<b>1,149.9</b>	<b>508.2</b>	<b>126.3%</b>	<b>2,525.2</b>	<b>1,287.3</b>	<b>96.2%</b>
Fair Value of Investment Properties	(26.9)	(258.7)	-89.6%	(754.8)	(610.6)	23.6%
Non-recurring events	(5.3)	9.0	-158.5%	17.4	37.5	-53.6%
Non-cash events	18.8	14.2	32.1%	56.6	38.9	45.6%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>1,136.6</b>	<b>272.7</b>	<b>316.8%</b>	<b>1,844.4</b>	<b>753.1</b>	<b>144.9%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>55.1%</b>	<b>50.0%</b>	<b>5.1 p.p.</b>	<b>53.0%</b>	<b>46.8%</b>	<b>6.2 p.p.</b>
Financial Result	(97.6)	(56.7)	72.2%	(344.7)	(228.3)	50.9%
Income Taxes and Social Contribution	(57.5)	(25.4)	126.5%	(247.7)	(133.9)	85.0%
<b>Net Income</b>	<b>978.3</b>	<b>410.8</b>	<b>138.1%</b>	<b>1,868.5</b>	<b>861.5</b>	<b>116.9%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>47.4%</b>	<b>75.4%</b>	<b>-28.0 p.p.</b>	<b>53.7%</b>	<b>53.6%</b>	<b>0.1 p.p.</b>

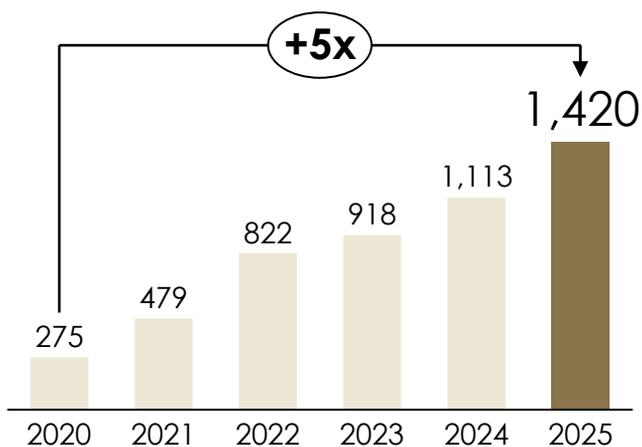
Consolidated Information (R\$ million)	Recurring Income			Recurring Income		
	4Q25	4Q24	Var.	2025	2024	Var.
<b>Gross Revenue</b>	<b>408.1</b>	<b>334.0</b>	<b>22.2%</b>	<b>1,420.4</b>	<b>1,113.2</b>	<b>27.6%</b>
Taxes on Revenue	(36.2)	(25.2)	43.3%	(118.0)	(84.4)	39.9%
<b>Net Revenue</b>	<b>371.9</b>	<b>308.8</b>	<b>20.4%</b>	<b>1,302.4</b>	<b>1,028.9</b>	<b>26.6%</b>
COGS	(158.2)	(142.2)	11.2%	(568.0)	(487.2)	16.6%
<b>Gross Profit</b>	<b>213.8</b>	<b>166.6</b>	<b>28.3%</b>	<b>734.3</b>	<b>541.7</b>	<b>35.6%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>57.5%</b>	<b>53.9%</b>	<b>3.5 p.p.</b>	<b>56.4%</b>	<b>52.6%</b>	<b>3.7 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(37.3)</b>	<b>(49.9)</b>	<b>-25.3%</b>	<b>(182.8)</b>	<b>(155.2)</b>	<b>17.7%</b>
Commercial Expenses	(8.3)	(2.9)	189.9%	(18.8)	(9.0)	108.9%
Administrative Expenses	(61.0)	(50.3)	21.3%	(220.7)	(178.4)	23.7%
Other Operating Expenses	32.0	3.2	896.7%	56.8	32.2	76.6%
<b>Fair Value of Investment Properties</b>	<b>26.9</b>	<b>258.7</b>	<b>-89.6%</b>	<b>754.8</b>	<b>610.6</b>	<b>23.6%</b>
<b>Operating Income</b>	<b>203.3</b>	<b>375.3</b>	<b>-45.8%</b>	<b>1,306.3</b>	<b>997.0</b>	<b>31.0%</b>
Depreciation and Amortization	11.9	10.3	15.7%	45.3	43.2	4.8%
<b>EBITDA</b>	<b>215.2</b>	<b>385.6</b>	<b>-44.2%</b>	<b>1,351.6</b>	<b>1,040.2</b>	<b>29.9%</b>
Fair Value of Investment Properties	(26.9)	(258.7)	-89.6%	(754.8)	(610.6)	23.6%
Non-recurring events	0.4	8.8	-95.2%	7.9	27.1	-71.0%
Non-cash events	17.3	13.6	26.6%	52.8	38.3	37.9%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>206.0</b>	<b>149.3</b>	<b>38.0%</b>	<b>657.5</b>	<b>495.1</b>	<b>32.8%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>55.4%</b>	<b>48.4%</b>	<b>7.0 p.p.</b>	<b>50.5%</b>	<b>48.1%</b>	<b>2.4 p.p.</b>
Financial Result	(16.3)	(59.2)	-72.5%	(164.1)	(205.1)	-20.0%
Income Taxes and Social Contribution	(12.9)	(23.2)	-44.2%	(173.4)	(123.5)	40.4%
<b>Net Income</b>	<b>174.1</b>	<b>293.0</b>	<b>-40.6%</b>	<b>968.9</b>	<b>668.4</b>	<b>45.0%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>46.8%</b>	<b>94.9%</b>	<b>-48.1 p.p.</b>	<b>74.4%</b>	<b>65.0%</b>	<b>9.4 p.p.</b>

<sup>1</sup>Includes all businesses except Retail, RE Development, and the Holding.

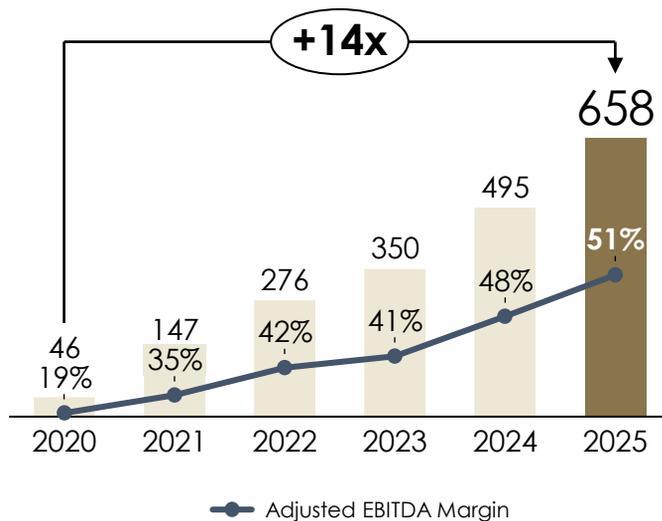
In 2025, the **Consolidated Recurring Income Result reached its record**, driven by the strong performance of operations and the addition of new assets.

The subsequent pages present in the income statements of each business segment that forms part of the Recurring Income unit.

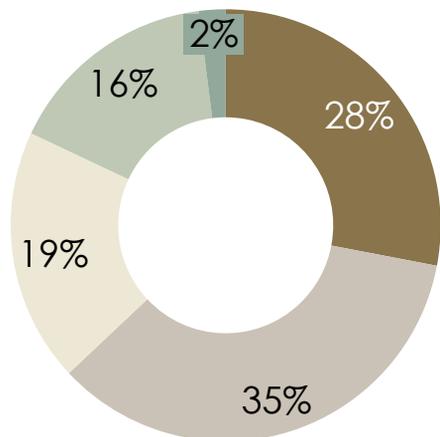
**GROSS REVENUE**  
(R\$ m)



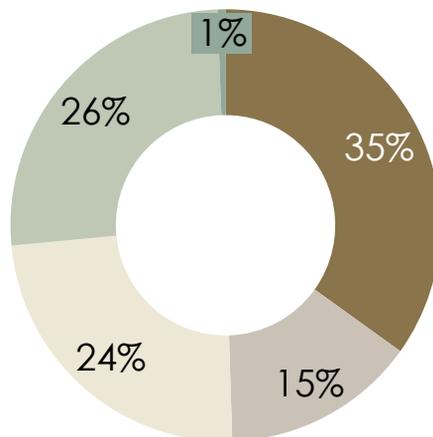
**ADJUSTED EBITDA<sup>1</sup>**  
(R\$ m)



**GROSS REVENUE<sup>1</sup>**  
**BUSINESS BREAKDOWN 2025**  
(%)



**ADJUSTED EBITDA<sup>1</sup>**  
**BUSINESS BREAKDOWN 2025**  
(%)



- Malss
- Airport
- JHSF Capital
- H&G
- JHSF Residences and Clubs

<sup>1</sup>Includes all businesses except Retail, RE Development, and the Holding.

RECURRING INCOME BUSINESS

4Q25	Malls	Hospitality and Gastronomy	Airport	JHSF Residences and Clubs	Capital	Retail	RE Development	Holding	Consolidated	Elimination	Consolidated
<b>Gross Revenue</b>	<b>106.4</b>	<b>148.1</b>	<b>78.0</b>	<b>63.3</b>	<b>12.2</b>	<b>51.8</b>	<b>1,736.6</b>	-	<b>2,196.4</b>	(35.4)	<b>2,161.0</b>
Taxes on Revenue	(12.4)	(13.6)	(5.1)	(4.0)	(1.1)	(14.7)	(47.2)	-	(98.0)	-	(98.0)
<b>Net Revenue</b>	<b>93.9</b>	<b>134.5</b>	<b>73.0</b>	<b>59.3</b>	<b>11.1</b>	<b>37.1</b>	<b>1,689.4</b>	-	<b>2,098.4</b>	(35.4)	<b>2,063.1</b>
COGS	(27.9)	(82.1)	(40.0)	(7.6)	(0.5)	(17.7)	(576.4)	-	(752.2)	7.7	(744.6)
<b>Gross Profit</b>	<b>66.0</b>	<b>52.4</b>	<b>33.0</b>	<b>51.7</b>	<b>10.6</b>	<b>19.4</b>	<b>1,113.1</b>	-	<b>1,346.2</b>	(27.7)	<b>1,318.5</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>70.3%</b>	<b>39.0%</b>	<b>45.2%</b>	<b>87.2%</b>	<b>95.1%</b>	<b>52.3%</b>	<b>65.9%</b>	-	<b>64.2%</b>	-	<b>63.9%</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>1.7</b>	<b>(24.6)</b>	<b>2.0</b>	<b>(12.8)</b>	<b>(3.6)</b>	<b>(23.3)</b>	<b>(143.2)</b>	<b>(19.2)</b>	<b>(223.0)</b>	<b>11.1</b>	<b>(212.0)</b>
Commercial Expenses	(0.8)	(1.2)	(0.6)	(5.7)	-	(1.1)	(106.8)	(10.5)	(126.7)	0.5	(126.2)
Administrative Expenses	(17.9)	(25.3)	(6.1)	(8.0)	(3.6)	(21.5)	(27.2)	(19.9)	(129.6)	12.3	(117.2)
Other Operating Expenses	20.4	2.0	8.8	0.8	0.1	(0.8)	(9.2)	11.1	33.2	(1.8)	31.4
Equity Equivalence Method	-	1.6	-	-	-	0.5	-	-	2.1	-	2.1
<b>Fair Value of Investment Properties</b>	<b>3.2</b>	<b>-</b>	<b>3.8</b>	<b>20.0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.9</b>	<b>-</b>	<b>26.9</b>
<b>Operating Income</b>	<b>70.8</b>	<b>27.8</b>	<b>38.8</b>	<b>58.9</b>	<b>7.0</b>	<b>(3.9)</b>	<b>969.9</b>	<b>(19.2)</b>	<b>1,150.1</b>	<b>(16.7)</b>	<b>1,133.4</b>
Depreciation and Amortization	0.2	6.4	3.8	1.4	0.1	1.8	1.1	1.8	16.5	-	16.5
<b>EBITDA</b>	<b>71.1</b>	<b>34.2</b>	<b>42.6</b>	<b>60.2</b>	<b>7.1</b>	<b>(2.1)</b>	<b>971.0</b>	<b>(17.4)</b>	<b>1,166.6</b>	<b>(16.7)</b>	<b>1,149.9</b>
Fair Value of Investment Properties	(3.2)	-	(3.8)	(20.0)	-	-	-	-	(26.9)	-	(26.9)
Non-recurring events	-	-	-	0.4	-	-	-	(5.7)	(5.3)	-	(5.3)
Non-cash events	11.4	1.1	3.6	0.3	0.9	0.3	0.8	0.4	18.8	-	18.8
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>79.4</b>	<b>35.3</b>	<b>42.4</b>	<b>41.0</b>	<b>8.0</b>	<b>(1.9)</b>	<b>971.8</b>	<b>(22.7)</b>	<b>1,153.2</b>	<b>(16.7)</b>	<b>1,136.6</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>84.5%</b>	<b>26.2%</b>	<b>58.1%</b>	<b>69.1%</b>	<b>71.5%</b>	<b>-5.1%</b>	<b>57.5%</b>	<b>-</b>	<b>55.0%</b>	<b>-</b>	<b>55.1%</b>
Net Financial Result	(10.7)	(8.9)	(2.0)	8.1	(2.8)	(1.5)	4.5	(54.3)	(67.6)	(30.0)	(97.6)
Income Taxes and Social Contribution	(10.5)	(0.1)	(1.3)	(1.0)	-	-	(44.6)	-	(57.5)	-	(57.5)
<b>Net Income</b>	<b>49.6</b>	<b>18.8</b>	<b>35.5</b>	<b>66.0</b>	<b>4.2</b>	<b>(5.5)</b>	<b>929.8</b>	<b>(73.5)</b>	<b>1,025.0</b>	<b>(46.7)</b>	<b>978.3</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>52.8%</b>	<b>14.0%</b>	<b>48.6%</b>	<b>111.3%</b>	<b>37.7%</b>	<b>-14.7%</b>	<b>55.0%</b>	<b>-</b>	<b>48.8%</b>	<b>-</b>	<b>47.4%</b>

RECURRING INCOME BUSINESS

2025	Malls	Hospitality and Gastronomy	Airport	JHSF Residences and Clubs	Capital	Retail	RE Development	Holding	Consolidated	Elimination	Consolidated
<b>Gross Revenue</b>	<b>395.4</b>	<b>501.1</b>	<b>270.8</b>	<b>228.3</b>	<b>24.8</b>	<b>195.5</b>	<b>2,191.3</b>	-	<b>3,807.2</b>	<b>(97.6)</b>	<b>3,709.5</b>
Taxes on Revenue	(45.7)	(42.0)	(16.3)	(11.7)	(2.3)	(51.3)	(61.1)	-	(230.4)	-	(230.4)
<b>Net Revenue</b>	<b>349.6</b>	<b>459.1</b>	<b>254.4</b>	<b>216.7</b>	<b>22.5</b>	<b>144.2</b>	<b>2,130.2</b>	-	<b>3,576.8</b>	<b>(97.6)</b>	<b>3,479.1</b>
COGS	(101.4)	(304.2)	(137.5)	(22.8)	(2.1)	(65.5)	(674.8)	-	(1,308.4)	36.4	(1,272.0)
<b>Gross Profit</b>	<b>248.2</b>	<b>154.9</b>	<b>117.0</b>	<b>193.9</b>	<b>20.4</b>	<b>78.7</b>	<b>1,455.3</b>	-	<b>2,268.4</b>	<b>(61.2)</b>	<b>2,207.2</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>71.0%</b>	<b>33.7%</b>	<b>46.0%</b>	<b>89.5%</b>	<b>90.6%</b>	<b>54.6%</b>	<b>68.3%</b>	-	<b>63.4%</b>	-	<b>63.4%</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(52.8)</b>	<b>(93.8)</b>	<b>12.4</b>	<b>(30.2)</b>	<b>(18.3)</b>	<b>(90.8)</b>	<b>(203.2)</b>	<b>(74.7)</b>	<b>(551.5)</b>	<b>50.5</b>	<b>(501.0)</b>
Commercial Expenses	(2.3)	(4.4)	(1.4)	(8.3)	(2.5)	(4.3)	(134.9)	(17.2)	(175.2)	2.4	(172.8)
Administrative Expenses	(64.9)	(93.4)	(23.2)	(23.6)	(15.6)	(82.8)	(80.2)	(71.0)	(454.7)	49.9	(404.8)
Other Operating Expenses	14.4	4.0	37.0	1.6	(0.2)	(3.7)	11.8	13.5	78.4	(1.8)	76.6
Equity Equivalence Method	-	5.9	-	-	-	1.8	-	-	7.8	-	7.8
<b>Fair Value of Investment Properties</b>	<b>104.8</b>	-	<b>10.6</b>	<b>639.4</b>	-	-	-	-	<b>754.8</b>	-	<b>754.8</b>
<b>Operating Income</b>	<b>300.2</b>	<b>61.1</b>	<b>139.9</b>	<b>803.1</b>	<b>2.1</b>	<b>(12.1)</b>	<b>1,252.1</b>	<b>(74.7)</b>	<b>2,471.7</b>	<b>(10.8)</b>	<b>2,460.9</b>
Depreciation and Amortization	1.0	24.0	15.3	4.7	0.3	7.4	4.2	7.4	64.2	-	64.2
<b>EBITDA</b>	<b>301.1</b>	<b>85.1</b>	<b>155.2</b>	<b>807.9</b>	<b>2.4</b>	<b>(4.7)</b>	<b>1,256.3</b>	<b>(67.4)</b>	<b>2,535.9</b>	<b>(10.8)</b>	<b>2,525.2</b>
Fair Value of Investment Properties	(104.8)	-	(10.6)	(639.4)	-	-	-	-	(754.8)	-	(754.8)
Non-recurring events	0.8	4.1	1.5	0.4	1.0	1.8	4.2	3.6	17.4	-	17.4
Non-cash events	32.3	6.5	11.5	1.4	1.2	0.9	2.4	0.5	56.6	-	56.6
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>229.4</b>	<b>95.7</b>	<b>157.6</b>	<b>170.3</b>	<b>4.6</b>	<b>(2.1)</b>	<b>1,262.9</b>	<b>(63.2)</b>	<b>1,855.1</b>	<b>3.5</b>	<b>1,844.4</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>65.6%</b>	<b>20.8%</b>	<b>61.9%</b>	<b>78.6%</b>	<b>20.2%</b>	<b>-1.4%</b>	<b>59.3%</b>	-	<b>51.9%</b>	-	<b>53.0%</b>
Net Financial Result	(77.0)	(31.9)	7.1	(60.5)	(1.8)	(6.2)	12.2	(132.7)	(290.8)	(53.9)	(344.7)
Income Taxes and Social Contribution	(35.6)	(0.3)	(3.7)	(133.8)	-	-	(59.4)	(15.0)	(247.7)	-	(247.7)
<b>Net Income</b>	<b>187.6</b>	<b>28.9</b>	<b>143.3</b>	<b>608.9</b>	<b>0.3</b>	<b>(18.2)</b>	<b>1,205.0</b>	<b>(222.4)</b>	<b>1,933.2</b>	<b>(64.6)</b>	<b>1,868.5</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>53.6%</b>	<b>6.3%</b>	<b>56.3%</b>	<b>281.0%</b>	<b>1.3%</b>	<b>-12.6%</b>	<b>56.6%</b>	-	<b>54.0%</b>	-	<b>53.7%</b>

# JHSF

MALLS  
**2025**

## RESULTS

The Malls income statement, considering the effect of the divestments carried out in 2024 and 2025, is available on page 17.

In the quarter, **Revenue** remained in line with 4Q24, despite the sale of minority stakes in Ponta Negra Malls and Bela Vista Malls, as well as the transfer of part of the stakes in the Catarina Fashion Outlet Expansion (10%) and Shops Jardins (15%) stakes will be recognized as financial income into quotes of the JHSF Capital Malls Real Estate Investment Fund (JCCJ11). The results arising from these equity interests have been recognized as financial income since 4Q25.

For the year, **Revenue** grew due to the strong performance of the assets, which recorded consolidated sales of **+12.5%** and SSR of **+11.5%** compared to 2024. A highlight was **Cidade Jardim Malls** (CJM) with annual sales increasing by **18.8%** and an occupancy rate of 100%.

**Costs** remained practically stable during the quarter. For the year, the increase is related to operating expenses of the Malls, as well as the operation of Casa Fasano.

In 4Q25, **Expenses** reflected the accounting recognition of the stakes sold in the Catarina Fashion Outlet Expansion and Shops Jardins. Consequently, consolidated Expenses posted a positive result for the quarter. For the year, the growth is mainly associated with Administrative Expenses, such as travel, increased compensation at CAES (the subsidiary that manages the Shopping Mall parking facilities), and personnel expenses.

## RESULTS

In **Adjusted EBITDA**, the valuation of Investment Properties is disregarded, and other non-recurring or non-cash expenses and revenues are adjusted. In 4Q25, among others, provisions were considered under 'non-cash' events.

The variation in **Financial Results** for the quarter and the year stems from the decrease in financial revenues.

The reduction in **Income Tax and CSLL** is the result of lower deferred taxes on the valuation of Investment Properties, given that in 4Q24 and in 2024 the amount recorded was higher than that registered in 4Q25.

Income Statement (R\$ million)	4Q25	4Q24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Gross Revenue</b>	<b>106.4</b>	<b>106.6</b>	<b>-0.2%</b>	<b>395.4</b>	<b>369.5</b>	<b>7.0%</b>
Taxes on Revenue	(12.4)	(11.8)	5.4%	(45.7)	(45.8)	-0.1%
<b>Net Revenue</b>	<b>93.9</b>	<b>94.8</b>	<b>-0.9%</b>	<b>349.6</b>	<b>323.7</b>	<b>8.0%</b>
COGS	(27.9)	(28.2)	-0.9%	(101.4)	(93.3)	8.8%
<b>Gross Profit</b>	<b>66.0</b>	<b>66.6</b>	<b>-0.9%</b>	<b>248.2</b>	<b>230.5</b>	<b>7.7%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>70.3%</b>	<b>70.3%</b>	<b>0.0 p.p.</b>	<b>71.0%</b>	<b>71.2%</b>	<b>-0.2 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>1.7</b>	<b>(21.1)</b>	<b>-107.9%</b>	<b>(52.8)</b>	<b>(49.5)</b>	<b>6.8%</b>
Commercial Expenses	(0.8)	0.1	-1027.7%	(2.3)	(0.6)	254.3%
Administrative Expenses	(17.9)	(16.7)	7.0%	(64.9)	(58.1)	11.7%
Other Operating Expenses	20.4	(4.4)	-560.5%	14.4	9.3	54.2%
<b>Fair Value of Investment Properties</b>	<b>3.2</b>	<b>64.3</b>	<b>-95.1%</b>	<b>104.8</b>	<b>410.9</b>	<b>-74.5%</b>
<b>Operating Income</b>	<b>70.8</b>	<b>109.8</b>	<b>-35.5%</b>	<b>300.2</b>	<b>591.9</b>	<b>-49.3%</b>
Depreciation and Amortization	0.2	(0.5)	-149.6%	1.0	0.1	584.4%
<b>EBITDA</b>	<b>71.1</b>	<b>109.3</b>	<b>-34.9%</b>	<b>301.1</b>	<b>592.1</b>	<b>-49.1%</b>
Fair Value of Investment Properties	(3.2)	(64.3)	-95.1%	(104.8)	(410.9)	-74.5%
Non-recurring events	-	1.6	-	0.8	5.0	-83.1%
Non-cash events	11.4	6.8	68.2%	32.3	19.1	68.9%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>79.4</b>	<b>53.5</b>	<b>48.4%</b>	<b>229.4</b>	<b>205.3</b>	<b>11.8%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin (% Net Revenue)</b>	<b>84.5%</b>	<b>56.4%</b>	<b>28.1 p.p.</b>	<b>65.6%</b>	<b>63.4%</b>	<b>2.2 p.p.</b>
Financial Result	(10.7)	(11.9)	-	(77.0)	(64.2)	19.9%
Income Taxes and Social Contribution	(10.5)	(20.6)	-48.9%	(35.6)	(116.3)	-69.4%
<b>Net Income</b>	<b>49.6</b>	<b>77.3</b>	<b>-35.8%</b>	<b>187.6</b>	<b>411.4</b>	<b>-54.4%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>52.8%</b>	<b>81.5%</b>	<b>-28.7 p.p.</b>	<b>53.6%</b>	<b>127.1%</b>	<b>-73.4 p.p.</b>

Income Statement (R\$ million)	4Q25	4Q24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Gross Revenue</b>	<b>106.4</b>	<b>100.8</b>	<b>5.6%</b>	<b>395.4</b>	<b>352.2</b>	<b>12.3%</b>
Taxes on Revenue	(12.4)	(11.2)	11.3%	(45.7)	(45.0)	1.6%
<b>Net Revenue</b>	<b>93.9</b>	<b>89.6</b>	<b>4.9%</b>	<b>349.6</b>	<b>307.1</b>	<b>13.8%</b>
COGS	(27.9)	(25.3)	10.5%	(101.4)	(89.5)	13.4%
<b>Gross Profit</b>	<b>66.0</b>	<b>64.3</b>	<b>2.6%</b>	<b>248.2</b>	<b>217.6</b>	<b>14.0%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>70.3%</b>	<b>71.8%</b>	<b>-1.5 p.p.</b>	<b>71.0%</b>	<b>70.9%</b>	<b>0.1 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>1.7</b>	<b>(20.6)</b>	<b>-108.0%</b>	<b>(52.8)</b>	<b>(70.2)</b>	<b>-24.7%</b>
Commercial Expenses	(0.8)	0.1	-873.7%	(2.3)	(0.6)	267.8%
Administrative Expenses	(17.9)	(16.3)	9.6%	(64.9)	(57.3)	13.4%
Other Operating Expenses	20.4	(4.4)	-561.7%	14.4	(12.3)	-217.1%
<b>Fair Value of Investment Properties</b>	<b>3.2</b>	<b>64.3</b>	<b>-95.1%</b>	<b>104.8</b>	<b>410.9</b>	<b>-74.5%</b>
<b>Operating Income</b>	<b>70.8</b>	<b>107.9</b>	<b>-34.3%</b>	<b>300.2</b>	<b>558.4</b>	<b>-46.2%</b>
Depreciation and Amortization	0.2	(0.4)	-158.2%	1.0	0.2	538.5%
<b>EBITDA</b>	<b>71.1</b>	<b>107.5</b>	<b>-33.9%</b>	<b>301.1</b>	<b>558.5</b>	<b>-46.1%</b>
Fair Value of Investment Properties	(3.2)	(64.3)	-95.1%	(104.8)	(410.9)	-74.5%
Non-recurring events	-	1.6	-	0.8	5.0	-83.1%
Non-cash events	11.4	6.6	72.2%	32.3	18.9	70.8%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>79.4</b>	<b>51.5</b>	<b>54.1%</b>	<b>229.4</b>	<b>171.5</b>	<b>%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin (% Net Revenue)</b>	<b>84.5%</b>	<b>57.5%</b>	<b>27.0 p.p.</b>	<b>65.6%</b>	<b>55.8%</b>	<b>9.8 p.p.</b>
Financial Result	(10.7)	(12.0)	-10.5%	(77.0)	(64.4)	19.7%
Income Taxes and Social Contribution	(10.5)	(20.3)	-48.0%	(35.6)	(115.8)	-69.3%
<b>Net Income</b>	<b>49.6</b>	<b>75.7</b>	<b>-34.5%</b>	<b>187.6</b>	<b>378.2</b>	<b>-50.4%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>52.8%</b>	<b>84.5%</b>	<b>-31.7 p.p.</b>	<b>53.6%</b>	<b>123.1%</b>	<b>-69.5 p.p.</b>

<sup>1</sup>The figures above consider the adjusted result of 3T24 to reflect the sales of minority interests carried out throughout 2024 and 2025 at the Bela Vista and Ponta Negra Shopping centers. At Bela Vista Shopping, the interests were adjusted from 26.01% to 2.40%, and at Ponta Negra Shopping, the interest was adjusted from 8.74% to 0%.

## STRATEGY

The strategy of this business is to grow within the high-end segment, through expansions of projects already in operation or by developing new assets, in addition to the operation of Casa Fasano and Usina SP, whose results are consolidated within this segment.

## CURRENT PORTFOLIO AND NEW PROJECTS

Portfolio <sup>1</sup>	Location	% JHSF	Total GLA (sqm)	JHSF GLA (sqm)
<b><i>In operation</i></b>				
Cidade Jardim Mall	São Paulo - SP	50.01%	47,770	23,890
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50.01%	50,753	25,382
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100.00%	954	954
Shops Jardins	São Paulo - SP	55.00%	4,597	2,528
Usina SP I	São Paulo - SP	67.00%	4,821	3,230
<b>Total portfolio in operation</b>	-	-	<b>108,895</b>	<b>55,984</b>
<b><i>In execution</i></b>				
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100.00%	14,358	14,358
Multi-use project Shops Faria Lima	São Paulo - SP	67.50%	13,300	8,978
Cidade Jardim Mall Expansion	São Paulo - SP	50.01%	3,500	1,750
Usina SP II	São Paulo - SP	67.00%	2,400	1,608
Catarina Fashion Outlet (4th Expansion)	São Roque - SP	100.00%	15,000	15,000
<b>Total expansions and new projects</b>	-	-	<b>48,558</b>	<b>41,694</b>
<b>Total after expansions and new projects</b>	-	-	<b>157,453</b>	<b>97,678</b>

<sup>1</sup>The above GLA figures are management-based and may differ from those presented in the Financial Statements as of September 30, 2025. The GLA of projects under development may be subject to change.

<sup>2</sup>The ownership interest in Shops Faria Lima may be subject to change

The chart below illustrates the evolution of the Company's owned GLA, factoring in the sale of minority interests and ongoing development projects. Upon completion of the new projects, the Company's owned GLA is expected to reach around **98 thousand sqm**, marking a **74% increase** over the current figure.



<sup>1</sup>GLA of future projects may be subject to change

## EXPANSION OF CIDADE JARDIM MALL

The expansion of Cidade Jardim Mall will further strengthen its international brand mix, reinforcing its position as the premier luxury shopping destination in Latin America.

Throughout 2026 and 2027, the opening of exclusive flagship stores is expected, including Alaïa, Loro Piana, James Perse and Fusalp, as well as the new Hermès flagship, which will be the brand's most comprehensive store in Latin America, featuring a dedicated Very Important Clients (VICs) area and a full offering across all categories, including high jewelry and furniture. Also noteworthy are the expansion of Dior and Prada, the new Tiffany & Co. store with an unprecedented concept, and the Chanel flagship, among the largest in the world.

## EXPANSION OF CIDADE JARDIM MALL

The Shopping center will also feature new gastronomic offerings, such as Carbone, opening its first unit in South America, and Loulou. In addition, CJ Fashion will evolve into a multibrand department store concept, incorporating exclusive experiences for Very Important Clients (VICs), together with the first Assouline boutique in South America. Through this set of initiatives, Cidade Jardim Shopping further consolidates its position as the leading destination for ultra-high-net-worth clients in Brazil, complementing a mix that already includes global brands and wellness-focused operations.

## USINA SÃO PAULO AND NEW MALLS

The construction works of the Company's new malls advanced during the quarter, with emphasis on the final stage of **Boa Vista Village Town Center** ("Town Center"), which will feature 14,358 sqm of GLA and is scheduled to launch in mid-2026, already at an advanced stage of commercialization. In addition, construction continues at **Shops Faria Lima**. In parallel, **Usina São Paulo** entered a new expansion phase, with the addition of approximately 2,400 sqm, bringing the project's total GLA to around 7,300 sqm.

## OPERATIONAL PERFORMANCE<sup>1</sup>

Total mall sales increased by **10.0%** in the quarter and by **12.5%** on an annual comparison basis.

Malls	4Q25	4Q24	Var.	2025	2024	Var.
Retailers' Sales (R\$' million)	1,471	1,338	10.0%	4,731	4,205	12.5%

By year-end 2025, the consolidated occupancy rate stood at **99.2%**, while the occupancy cost was **8.7%**.

Compared to 2024, Cidade Jardim Mall ("CJM") stood out with sales growth of **18.8%** and an occupancy rate of **100%**.

The consolidated operating indicators of sales and rent, referring to the Company's stake in the malls, are presented below.

Operating Indicators	4Q25 vs 4Q24	2025 vs 2024
SSS	9.3%	10.3%
SAS	10.6%	10.9%
SSR	12.4%	11.5%
SAR	11.9%	11.5%

SSS: same store sales; SAS: same area sales; SSR: same store rent; SAR: same area rent.

<sup>1</sup>Operating indicators were weighted according to the Company's ownership share in the malls, except for tenant sales and occupancy rate, which are presented in full.

# JHSF

HOSPITALITY & GASTRONOMY

**2025**

## RESULTS

In **Hospitality and Gastronomy, Revenue** increased both quarter-on-quarter and year-on-year, reflecting the operational performance of the assets, together with the continued maturation of the **Boa Vista Surf Lodge Hotel**, which completed one year of operations in December 2025.

It is worth noting that the increase in **Taxes on Revenue** was resulted from the expiration of PERSE (the Emergency Program for the Recovery of the Events Sector).

The increase in **Costs** resulted from the expansion of operations. Nevertheless, this growth was lower than that of Net Revenue, leading to an improvement in gross margin.

The slight increase in **Expenses** was driven by higher administrative personnel expenses.

Adjusted **EBITDA** increased, driven by the improvement in Operating Results.

On a quarterly basis, the increase in **Financial Result** is related to higher interest on loans. On a yearly basis, the decrease reflects the combined effect of lower financial expenses and higher financial income.

There was no significant nominal change in Income **Tax and Social Contribution (CSLL)**.

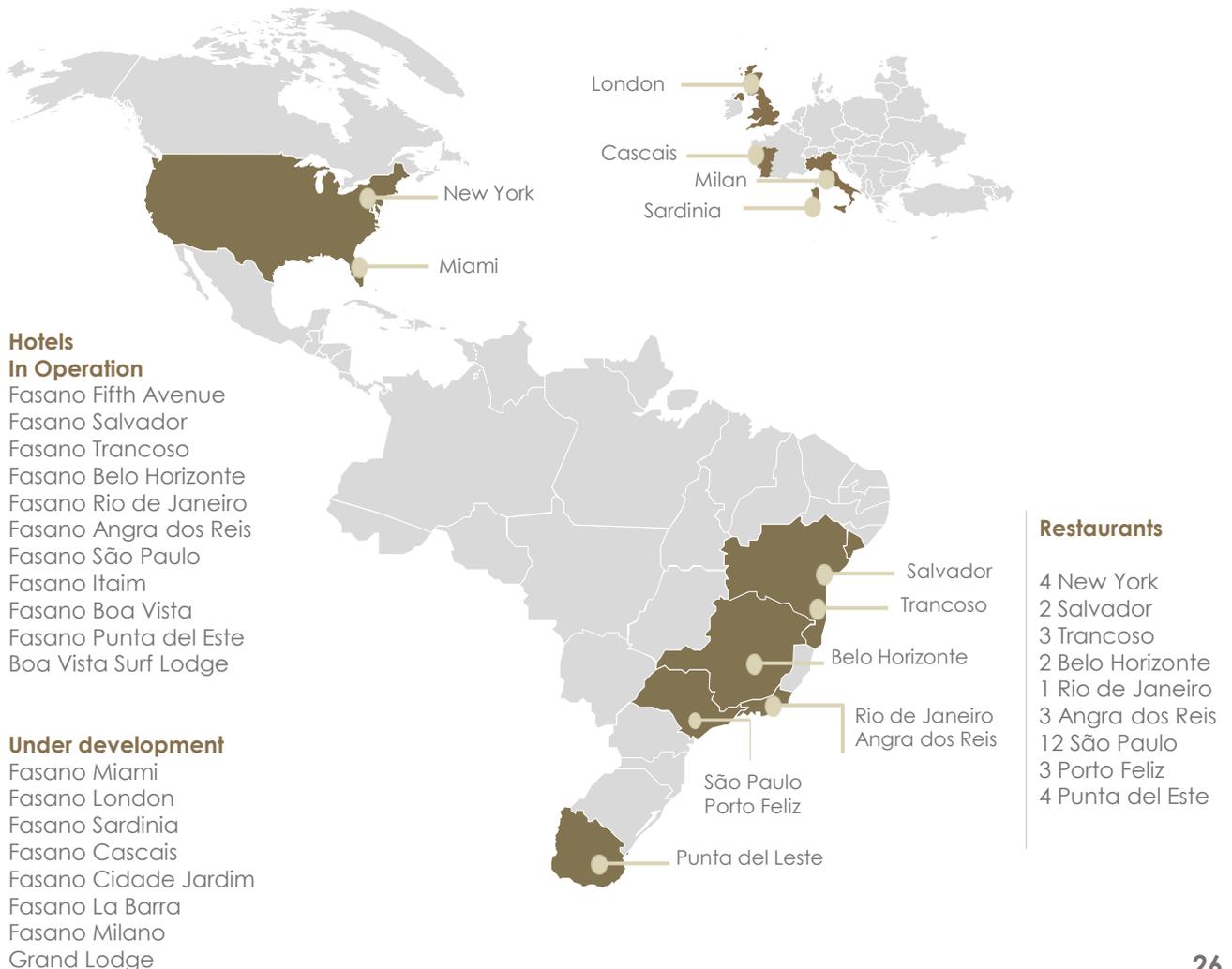
Income Statement (R\$ million)				2025	2024	Var %
	4Q25	4Q24	Var %			
<b>Gross Revenue</b>	<b>148.1</b>	<b>128.6</b>	<b>15.1%</b>	<b>501.1</b>	<b>426.8</b>	<b>17.4%</b>
Taxes on Revenue	(13.6)	(6.6)	104.4%	(42.0)	(20.8)	102.1%
<b>Net Revenue</b>	<b>134.5</b>	<b>122.0</b>	<b>10.3%</b>	<b>459.1</b>	<b>406.0</b>	<b>13.1%</b>
COGS	(82.1)	(78.2)	5.1%	(304.2)	(271.5)	12.0%
<b>Gross Profit</b>	<b>52.4</b>	<b>43.9</b>	<b>19.6%</b>	<b>154.9</b>	<b>134.5</b>	<b>15.1%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>39.0%</b>	<b>35.9%</b>	<b>3.0 p.p.</b>	<b>33.7%</b>	<b>33.1%</b>	<b>0.6 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(24.6)</b>	<b>(23.6)</b>	<b>4.0%</b>	<b>(93.8)</b>	<b>(84.5)</b>	<b>11.0%</b>
Commercial Expenses	(1.2)	(0.8)	55.5%	(4.4)	(4.3)	1.2%
Administrative Expenses	(25.3)	(23.1)	9.8%	(93.4)	(80.5)	16.0%
Other Operating Expenses	2.0	0.2	791.7%	4.0	0.4	1004.5%
<b>Operating Income</b>	<b>27.8</b>	<b>20.2</b>	<b>37.7%</b>	<b>61.1</b>	<b>50.0</b>	<b>22.2%</b>
Depreciation and Amortization	6.4	6.2	3.6%	24.0	24.5	-2.2%
<b>EBITDA</b>	<b>34.2</b>	<b>26.4</b>	<b>29.7%</b>	<b>85.1</b>	<b>74.5</b>	<b>14.2%</b>
Non-recurring events	-	6.1	-	4.1	13.6	-70.0%
Non-cash events	1.1	-	-	6.5	-	-
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>35.3</b>	<b>32.5</b>	<b>8.7%</b>	<b>95.7</b>	<b>88.1</b>	<b>8.6%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin (% Net Revenue)</b>	<b>26.2%</b>	<b>26.6%</b>	<b>-0.4 p.p.</b>	<b>20.8%</b>	<b>21.7%</b>	<b>-0.9 p.p.</b>
Financial Result	(8.9)	(8.3)	-	(31.9)	(37.7)	-15.5%
Income Taxes and Social Contribution	(0.1)	(0.1)	21.7%	(0.3)	0.1	-373.3%
<b>Net Income</b>	<b>18.8</b>	<b>11.8</b>	<b>59.3%</b>	<b>28.9</b>	<b>12.4</b>	<b>133.2%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>14.0%</b>	<b>9.7%</b>	<b>4.3 p.p.</b>	<b>6.3%</b>	<b>3.1%</b>	<b>3.2 p.p.</b>

**STRATEGY**

The Hospitality & Gastronomy segment has international growth prospects, with the goal of pursuing this expansion preferably through an asset-light model. Currently, the business unit comprises hotels and restaurants owned by JHSF, as well as the management of third-party assets.

**CURRENT PORTFOLIO AND NEW PROJECTS**

The portfolio is composed of 11 hotels and 34 restaurants



## TOTAL REVENUE FROM OPERATIONS

Below is the table showing the total Gross Revenue for 4Q25 and 2025 from all operations in the **Hospitality and Gastronomy** segment, broken down into owned and managed assets, as well as fees received from hotel operations, branding fees from the sale of developments under the Fasano brand, and marketing fees.

Consolidated Revenue Fasano Operation <sup>1</sup> (R\$' million)	4Q25	4Q24	Var.	2025	2024	Var.
	312.6	289.6	7.9%	1,093.2	944.6	15.7%

Hotels - Gross Revenue (R\$' million)	4Q25	4Q24	Var.	2025	2024	Var.
Managed	128.3	119.3	7.6%	445.2	379.6	17.3%
Owned	36.6	27.0	35.7%	127.2	92.9	36.8%

Hotels Consolidated Gross Revenue (R\$' million)	164.9	146.3	12.7%	572.4	472.6	21.1%
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Restaurants - Gross Revenue (R\$' million)	4Q25	4Q24	Var.	2025	2024	Var.
Managed	47.1	46.1	2.1%	167.0	146.3	14.1%
Owned	88.7	84.8	4.6%	309.1	284.2	8.8%

Restaurants Consolidated Gross Revenue (R\$' million)	135.8	130.9	3.7%	476.2	430.5	10.6%
---	-------	-------	------	-------	-------	-------

Fees and others Revenue (R\$' million)	4Q25	4Q24	Var.	2025	2024	Var.
Fees (R\$ million)	12.0	12.5	-4.3%	44.6	41.6	7.2%

<sup>1</sup>The figures above differ from those presented in the other tables of this release, as they reflect the entire operation, including minority interests, whereas the other tables present only JHSF's ownership interest

**FASANO BAR – NEW YORK**

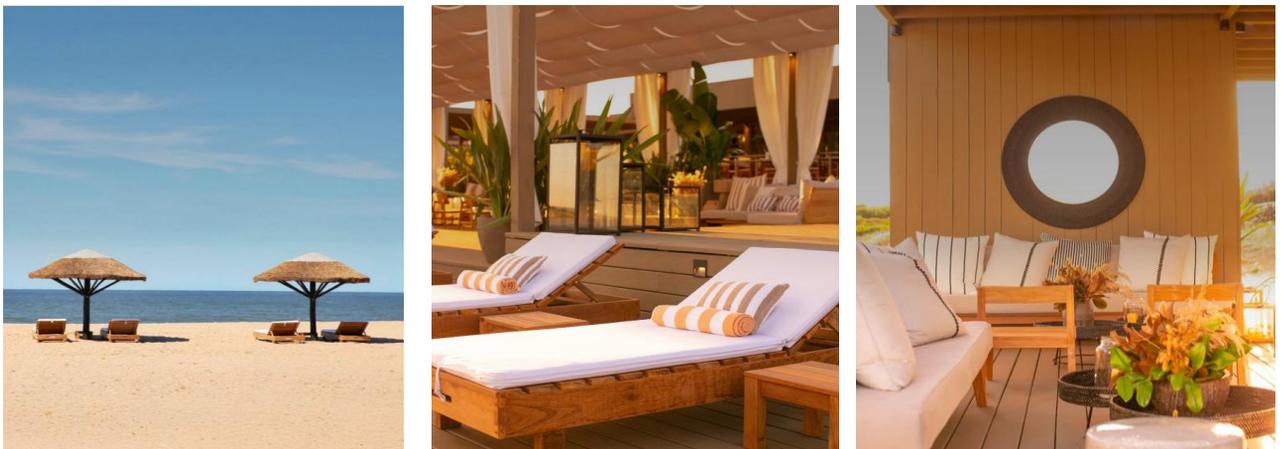
In October, the Fasano Bar was inaugurated, located in the Fasano Restaurant New York. Designed by Isay Weinfeld, the new space features a curated cocktail menu and a selection of Italian dishes, further strengthening the Fasano brand in New York.



Fasano Bar – New York

**CASABLANCA BEACH CLUB - PUNTA DEL ESTE**

In December, JHSF, in partnership with the Cipriani Group, inaugurated the Casablanca Beach Club, located in La Barra, Punta del Este, Uruguay. The new operation offers beach club services such as bar, gastronomy, and entertainment, expanding JHSF's presence in Uruguay, where it already operates the Fasano Las Piedras Hotel.



Casablanca beach club - Punta del Este

## JHSF FASANO MILANO HOTEL

Milan will be the next destination of the Fasano brand in Italy. The new operation will be housed in the Palazzo Taverna Medici del Vascello, a historic 16th-century building located at Via Bigli, 9, between Via Montenapoleone and Via Manzoni, in the heart of Milan's Fashion Quadrilatero, approximately five minutes from the Duomo.

Milan will be the second Italian city to host the Fasano brand, following Sardinia, further expanding its global presence in one of the world's most sophisticated high-end destinations, as already seen in New York, London, Miami, São Paulo, Rio de Janeiro, and Punta del Este, among others.

The property will house the Fasano Milano operation under a long-term management agreement, encompassing hospitality activities with approximately 40 suites, as well as gastronomy and a Private Members Club.



JHSF Fasano Milano Hotel

## OPERATIONAL PERFORMANCE

The Hospitality segment indicators maintained their growth, with Average Daily Rate standing out, increasing by 10.9% compared to 2024.

Hotels - Consolidated	4Q25	4Q24	Var.	2025	2024	Var.
Average Daily (R\$)	4,557	4,416	3.2%	4,368	3,940	10.9%
RevPar (R\$) <sup>1</sup>	2,669	2,564	4.1%	2,270	2,123	6.9%
Occupancy Rate (%)	59.5%	58.1%	1.5 p.p.	54.1%	53.9%	0.2 p.p.

<sup>1</sup>Revpar: Revenue per available room

Gastronomy indicators also showed improvement, as presented in the table below.

Restaurants - Consolidated	4Q25	4Q24	Var.	2025	2024	Var.
Average Couvert (R\$)	378.9	361.8	4.7%	345.1	319.1	8.1%
Number of Couverts (units)	358,360	361,814	-1.0%	1,380,153	1,348,979	2.3%

For analysis purposes, it is important to emphasize that Hospitality and Gastronomy indicators include both owned and managed assets. However, in managed assets, results are limited to management and performance fees, which may lead to differences between the evolution of financial results and operational indicators.

# JHSF

EXECUTIVE AIRPORT  
**2025**

## RESULTS

At the Airport, **Revenue** continues to expand in line with the evolution of operational activities, which posted robust growth both in the quarter and in the year, with highlights including a 55.9% increase in aircraft movements and a 37.6% increase in fuel supplied on a year-over-year basis.

**Cost** growth followed the expansion of operations. Nevertheless, an improvement in gross margin was observed, driven by the dilution of fixed costs as activity levels increased. The majority of costs are variable, mainly related to the acquisition of fuel for resale.

In **Operating Expenses**, the variation reflects growth in **Other Operating Results** arising from the update of receivables from GATGRU.

**Adjusted EBITDA** includes certain non-cash and/or non-recurring expenses and excludes the appreciation of hangar PPIs.

The improvement in **Financial Result** in the quarter was driven by lower interest expenses on loans, reflecting the reduction in gross debt. On a yearly basis, in addition to the decrease in interest expenses, there was a negative foreign exchange variation on U.S. dollar debt in the segment, resulting in financial income with no cash effect.

The increase in **Income Tax and Social Contribution** expenses resulted from the higher recognition of deferred taxes from the appreciation of PPIs.

Income Statement (R\$ million)						
	4Q25	4Q24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Gross Revenue</b>	<b>78.0</b>	<b>55.4</b>	<b>40.9%</b>	<b>270.8</b>	<b>193.4</b>	<b>40.0%</b>
Taxes on Revenue	(5.1)	(3.0)	68.2%	(16.3)	(10.2)	59.8%
<b>Net Revenue</b>	<b>73.0</b>	<b>52.4</b>	<b>39.3%</b>	<b>254.4</b>	<b>183.2</b>	<b>38.9%</b>
COGS	(40.0)	(32.1)	24.5%	(137.5)	(109.5)	25.5%
<b>Gross Profit</b>	<b>33.0</b>	<b>20.3</b>	<b>62.8%</b>	<b>117.0</b>	<b>73.6</b>	<b>58.8%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>45.2%</b>	<b>38.7%</b>	<b>6.5 p.p.</b>	<b>46.0%</b>	<b>40.2%</b>	<b>5.8 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>2.0</b>	<b>1.1</b>	<b>76.9%</b>	<b>12.4</b>	<b>1.2</b>	<b>970.5%</b>
Commercial Expenses	(0.6)	0.1	-936.9%	(1.4)	(0.9)	46.3%
Administrative Expenses	(6.1)	(4.9)	24.8%	(23.2)	(19.0)	22.3%
Other Operating Expenses	8.8	6.0	46.4%	37.0	21.1	75.4%
<b>Fair Value of Investment Properties</b>	<b>3.8</b>	<b>(4.4)</b>	<b>-185.9%</b>	<b>10.6</b>	<b>0.1</b>	<b>17880.5%</b>
<b>Operating Income</b>	<b>38.8</b>	<b>17.0</b>	<b>127.6%</b>	<b>139.9</b>	<b>74.8</b>	<b>86.9%</b>
Depreciation and Amortization	3.8	3.4	10.0%	15.3	14.1	8.3%
<b>EBITDA</b>	<b>42.6</b>	<b>20.5</b>	<b>107.8%</b>	<b>155.2</b>	<b>89.0</b>	<b>74.5%</b>
Fair Value of Investment Properties	(3.8)	4.4	-185.9%	(10.6)	(0.1)	17880.5%
Non-recurring events	-	1.1	-100.0%	1.5	7.4	-79.6%
Non-cash events	3.6	6.1	-40.3%	11.5	18.0	-36.4%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>42.4</b>	<b>32.0</b>	<b>32.6%</b>	<b>157.6</b>	<b>114.3</b>	<b>37.8%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin (% Net Revenue)</b>	<b>58.1%</b>	<b>61.1%</b>	<b>-2.9 p.p.</b>	<b>61.9%</b>	<b>62.4%</b>	<b>-0.5 p.p.</b>
Financial Result	(2.0)	(18.0)	-	7.1	(28.8)	-124.5%
Income Taxes and Social Contribution	(1.3)	1.5	-186.2%	(3.7)	(0.0)	11987.3%
<b>Net Income</b>	<b>35.5</b>	<b>0.5</b>	<b>6961.7%</b>	<b>143.3</b>	<b>46.0</b>	<b>211.2%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>48.6%</b>	<b>1.0%</b>	<b>47.7 p.p.</b>	<b>56.3%</b>	<b>25.1%</b>	<b>31.2 p.p.</b>

## STRATEGY

The strategy is to gradually expand the Airport's hangar and service capacity.

In 2025, the Airport completed its **fifth capacity expansion**, adding four new hangars, apron areas, and a new taxiway. With this expansion, the Airport now has 16 hangars totaling approximately 50 thousand square meters, in addition to 80 thousand square meters of apron areas, a capacity that is already fully occupied. Given the strong operational performance and high cliente demand, the **sixth expansion** has already begun and will include the construction of three additional hangars totaling approximately 10 thousand square meters, as well as 15 thousand square meters of additional apron areas. The first phase is expected to be completed in the first half of 2026. Furthermore, the asset maintains capacity for future expansions, with potential to reach more than four times its current built area.

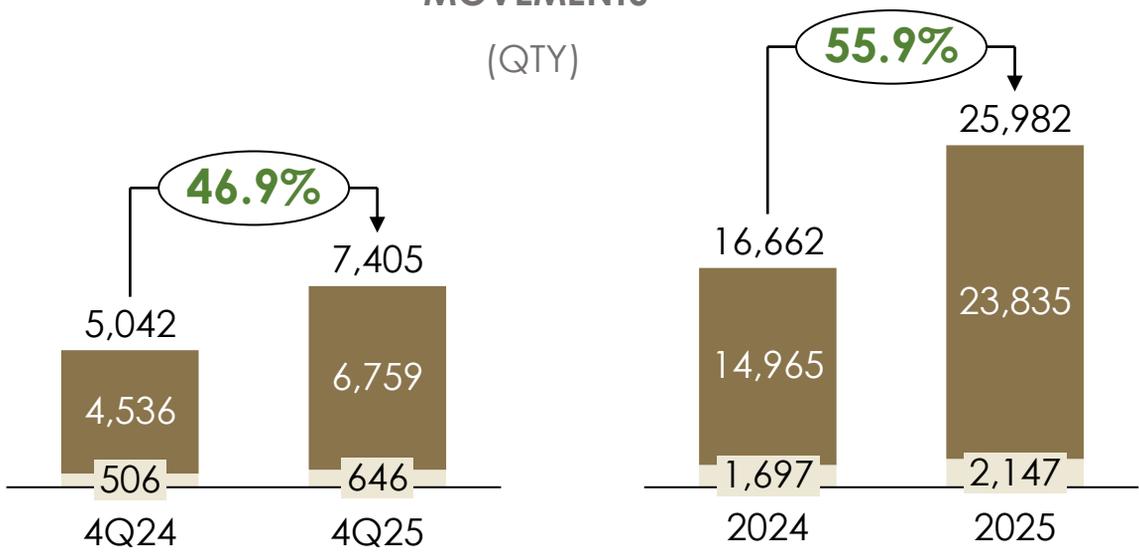
The Airport was recognized at the **2025 ECO Award**, granted by Amcham—one of the country's leading Corporate Sustainability awards—with the case 'SPAEC Socio-Environmental Management Program – Connecting Sustainability with Executive Aviation,' selected from among more than 140 projects and highlighting the Airport as a benchmark in socio-environmental practices. In 2025, it also received the **Green Airport Recognition 2025**, awarded by **ACI-LAC**, for its jaguar conservation project developed in partnership with the **NGO Onçafari**, in addition to holding other relevant certifications and sustainability programs for the sector.

**OPERATIONAL PERFORMANCE**

At São Paulo Catarina International Executive Airport, the number of aircraft movements increased by 46.9% and fuel supplied rose by 24.1% compared to 4Q24. Compared to 2024, growth reached 55.9% and 37.6%, respectively.

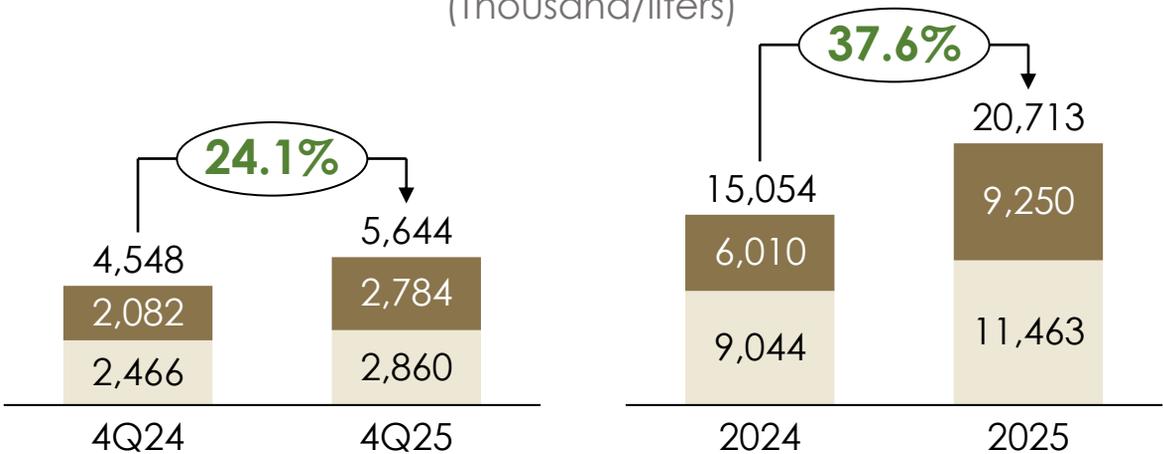
**MOVEMENTS**

(QTY)



**LITERS FILLED<sup>1</sup>**

(Thousand/liters)



■ Doméstico ■ Internacional

## OPERATIONAL PERFORMANCE

The Airport, which was already the established leader in international movements, achieved leadership in domestic movements in December 2025, positioning itself as the leading executive aviation airport in terms of movements in the state of São Paulo.

Of the movements recorded during the quarter, 63.2% came from spotted clientes, those without aircraft based at the Airport, demonstrating the growing demand for and preference for the Airport's services among clients from outside the state of São Paulo. Spotted movements increased by 50.0% compared to 4Q24. On a year-over-year basis, they accounted for 63.5% of total movements and grew by 60.7%.



# JHSF

JHSF RESIDENCES AND CLUBS

**2025**

## RESULTS

During the quarter, **Revenue** from JHSF Residences and Clubs increased due to the higher number of units under lease (+27 units), doubling the revenue recorded in the prior year, as well as the start of ClubS operations in 2025 (Fasano Tennis Club and São Paulo Surf Club). For the year, revenue growth was also associated with the higher number of Club membership sales.

**Cost** growth is mainly related to the start of operations of the Fasano Tennis Club and São Paulo Surf Club, inaugurated in 3Q25 and 4Q25, respectively.

The increase in **Expenses** is related to the new operations, reflecting higher labor costs in Administrative Expenses and expenditures related to the inauguration events of the new Clubs in Selling Expenses.

In **Adjusted EBITDA**, the appreciation of PPIs of the residential rental units and clubs, as well as non-cash expenses, were excluded.

**Financial Result** increased due to higher financial expenses related to interest on loans.

During the quarter, the variation in **Income Tax and Social Contribution** is explained by the lower balance of PPI appreciation. For the year, the increase resulted from a higher level of deferred taxes (non-cash) from PPI appreciation.

Income Statement (R\$ million)				2025	2024	Var %
	4Q25	4Q24	Var %			
<b>Gross Revenue</b>	<b>63.3</b>	<b>33.9</b>	<b>86.5%</b>	<b>228.3</b>	<b>105.1</b>	<b>117.3%</b>
Taxes on Revenue	(4.0)	(2.9)	34.2%	(11.7)	(6.2)	89.0%
<b>Net Revenue</b>	<b>59.3</b>	<b>31.0</b>	<b>91.4%</b>	<b>216.7</b>	<b>98.9</b>	<b>119.1%</b>
COGS	(7.6)	(3.0)	155.5%	(22.8)	(10.1)	124.9%
<b>Gross Profit</b>	<b>51.7</b>	<b>28.0</b>	<b>84.6%</b>	<b>193.9</b>	<b>88.8</b>	<b>118.5%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>87.2%</b>	<b>90.4%</b>	<b>-3.2 p.p.</b>	<b>89.5%</b>	<b>89.8%</b>	<b>-0.3 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(12.8)</b>	<b>(2.8)</b>	<b>351.6%</b>	<b>(30.2)</b>	<b>(9.3)</b>	<b>226.3%</b>
Commercial Expenses	(5.7)	(1.8)	210.6%	(8.3)	(2.1)	298.3%
Administrative Expenses	(8.0)	(1.4)	483.2%	(23.6)	(7.5)	213.2%
Other Operating Expenses	0.8	0.3	132.5%	1.6	0.3	372.7%
<b>Fair Value of Investment Properties</b>	<b>20.0</b>	<b>198.8</b>	<b>-90.0%</b>	<b>639.4</b>	<b>199.6</b>	<b>220.4%</b>
<b>Operating Income</b>	<b>58.9</b>	<b>224.0</b>	<b>-73.7%</b>	<b>803.1</b>	<b>279.1</b>	<b>-</b>
Depreciation and Amortization	1.4	1.1	18.2%	4.7	4.4	8.1%
<b>EBITDA</b>	<b>60.2</b>	<b>225.2</b>	<b>-73.2%</b>	<b>807.9</b>	<b>283.5</b>	<b>185.0%</b>
Fair Value of Investment Properties	(20.0)	(198.8)	-90.0%	(639.4)	(199.6)	220.4%
Non-recurring events	0.4	-	-	0.4	0.0	6692.6%
Non-cash events	0.3	0.2	27.0%	1.4	0.6	125.9%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>41.0</b>	<b>26.5</b>	<b>54.4%</b>	<b>170.3</b>	<b>84.5</b>	<b>101.5%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin (% Net Revenue)</b>	<b>69.1%</b>	<b>85.7%</b>	<b>-16.6 p.p.</b>	<b>78.6%</b>	<b>85.5%</b>	<b>-6.9 p.p.</b>
Financial Result	8.1	(23.5)	-	(60.5)	(77.0)	-21.4%
Income Taxes and Social Contribution	(1.0)	(3.9)	-75.0%	(133.8)	(7.3)	1722.0%
<b>Net Income</b>	<b>66.0</b>	<b>196.6</b>	<b>-66.4%</b>	<b>608.9</b>	<b>194.8</b>	<b>212.6%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>111.3%</b>	<b>634.2%</b>	<b>-522.9 p.p.</b>	<b>281.0%</b>	<b>197.0%</b>	<b>84.0 p.p.</b>

## STRATEGY

The JHSF Residences and Clubs segment comprises the rental of houses and apartments, as well as the sale of memberships and the operation of clubs developed by JHSF. The results of the school and medical clinic recently announced, which will be located at Boa Vista Village, will also be allocated to this segment in the future.

Considering the entire operating portfolio, together with assets in the final stages of construction, the JHSF Residences and Clubs segment comprises assets totaling 140,013 sqm, with stabilized annual NOI of approximately R\$ 138.5 million.

Portfolio	Units	Area (sqm)	Stabilized NOI R\$ million
<i>Rental units</i>	126	68,400	80.9
<i>Clubs</i>	3	71,613	57.5
<b>Total Rental Units + Clubs</b>	<b>129</b>	<b>140,013</b>	<b>138.5</b>

## **JHSF RESIDENCES**

The residential rental units are integrated into projects developed by the Company and offer concierge services, in addition to being delivered fully furnished, decorated, and equipped.

The residential rental units currently has 71 units in operation and, as of the reporting date, shows a contracted occupancy rate close to 100%, in addition to 56 additional units under development, with delivery scheduled for 2026.

## **CLUBS**

In 4Q25, the São Paulo Surf Club was inaugurated, consolidating itself as an exclusive, members-only club, featuring a complete, international-standard infrastructure for surfing. Highlights include the American Wave Machines pool with PerfectSwell® technology, the same technology used at Boa Vista Village.

The club also offers a full-service spa, including massage rooms, sauna, recovery and Pilates areas, an indoor semi-Olympic swimming pool, beauty and wellness services, and a gym equipped with state-of-the-art equipment. The sports infrastructure is further complemented by covered and outdoor tennis courts with official dimensions, beach tennis courts located alongside the surf pool, squash courts, pickleball courts, and a multi-sport court. The complex also features bar and restaurant services operated by Fasano, providing a comprehensive experience for its members

SÃO PAULO SURF CLUB



# JHSF

JHSF CAPITAL  
**2025**

## RESULTS

**Revenue** growth was driven by the increase in AUM (assets under management) over the period. At the end of 2024, JHSF Capital had **R\$ 2.5 billion** in AUM and closed 2025 with approximately **R\$ 10.3 billion**, in addition to the growth in credit card revenue.

Among the funds, highlights included **JHSF Capital Malls – JCCJ11 REIT**, which successfully raised R\$ 780 million in 4Q25 and is composed of stakes in JHSF malls (Cidade Jardim Mall, Catarina Fashion Outlet, and Shops Jardins), and the **JHSF Capital Real Estate Development Limited REIT**, composed of inventories of real estate products and lots from the Real Estate Development segment, also fully funded in 4Q25. These two REITs marked the launch of the manager's strategy to structure pure-play funds focused on each business segment.

**Costs** declined due to the reduction in operating expenses related to the credit card business.

There was no significant nominal variation in **Consolidated Expenses** during the quarter. For the year, the increase is associated with higher spending on events in Selling Expenses, together with higher personnel expenses within Administrative Expenses, in line with the growth in AUM.

**STRATEGY**

JHSF Capital aims to deliver real estate financial investment solutions and products and is responsible for managing JHSF's exclusive credit card. With three years of operations, JHSF Capital currently manages 17 domestic and international funds and also acts as an advisor to the Company in M&A transactions.

As of the end of 2025, AUM totaled approximately R\$ 10.3 billion, representing growth of more than four times compared to the end of 2024.

Income Statement (R\$ million)						
	4Q25	4Q24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Gross Revenue</b>	<b>12.2</b>	<b>9.5</b>	<b>29.3%</b>	<b>24.8</b>	<b>18.5</b>	<b>33.9%</b>
Taxes on Revenue	(1.1)	(0.8)	36.0%	(2.3)	(1.4)	60.4%
<b>Net Revenue</b>	<b>11.1</b>	<b>8.7</b>	<b>28.6%</b>	<b>22.5</b>	<b>17.1</b>	<b>31.8%</b>
COGS	(0.5)	(0.8)	-33.4%	(2.1)	(2.7)	-22.8%
<b>Gross Profit</b>	<b>10.6</b>	<b>7.8</b>	<b>35.2%</b>	<b>20.4</b>	<b>14.4</b>	<b>42.2%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>95.1%</b>	<b>90.5%</b>	<b>4.6 p.p.</b>	<b>90.6%</b>	<b>84.0%</b>	<b>6.6 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(3.6)</b>	<b>(3.5)</b>	<b>1.0%</b>	<b>(18.3)</b>	<b>(13.2)</b>	<b>39.3%</b>
Commercial Expenses	-	(0.4)	-100.0%	(2.5)	(1.0)	147.3%
Administrative Expenses	(3.6)	(4.2)	-13.5%	(15.6)	(13.2)	18.4%
Other Operating Expenses	0.1	1.1	-94.1%	(0.2)	1.0	-119.7%
<b>Operating Income</b>	<b>7.0</b>	<b>4.3</b>	<b>63.3%</b>	<b>2.1</b>	<b>1.2</b>	<b>73.7%</b>
Depreciation and Amortization	0.1	0.0	473.8%	0.3	0.1	490.2%
<b>EBITDA</b>	<b>7.1</b>	<b>4.3</b>	<b>65.1%</b>	<b>2.4</b>	<b>1.2</b>	<b>91.7%</b>
Non-recurring events	-	-	-	1.0	1.1	-8.3%
Non-cash events	0.9	0.6	52.9%	1.2	0.6	107.9%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>8.0</b>	<b>4.9</b>	<b>63.7%</b>	<b>4.6</b>	<b>2.9</b>	<b>56.8%</b>
<b>Adjusted EBITDA Margin (% Net Revenue)</b>	<b>71.5%</b>	<b>56.2%</b>	<b>15.3 p.p.</b>	<b>20.2%</b>	<b>17.0%</b>	<b>3.2 p.p.</b>
Financial Result	(2.8)	2.5	-	(1.8)	2.5	-169.8%
Income Taxes and Social Contribution	-	-	-	-	-	-
<b>Net Income</b>	<b>4.2</b>	<b>6.8</b>	<b>-38.2%</b>	<b>0.3</b>	<b>3.7</b>	<b>-92.3%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>37.7%</b>	<b>78.4%</b>	<b>-40.8 p.p.</b>	<b>1.3%</b>	<b>21.8%</b>	<b>-20.6 p.p.</b>

# JHSF

REAL ESTATE DEVELOPMENT

**2025**

## RESULTS

The results of the RE Development segment in the quarter and in the year were extraordinary, driven by the sale of inventories of approximately R\$ 5.2 billion to a Real Estate Investment Fund (REIT), as discussed in management's comments and further detailed on the following pages.

The accounting recognition of **Revenue** from the sale of inventory will be carried out in two tranches, as shown in the table below, taken from Note '1.3.2. Accounting recognition of sales' of the 2025 financial statements.

	<b>Contracted Sales</b>	<b>Recognized Revenue 12-2025</b>
Revenue recognition under the direct method	763,619	763,619
Revenue recognition under the POC method	1,897,711	822,277
Revenue recognition in 1H26	829,617	-
<b>Total Tranche 1</b>	<b>3,490,947</b>	<b>1,585,896</b>
Revenue recognition until 12/31/2026, in accordance with contractual terms	1,744,053	-
<b>Total Tranche 2</b>	<b>1,744,053</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>5,235,000</b>	<b>1,585,896</b>

It is worth noting that the difference between the **Revenue** recognized in December 2025 arising from the sale of inventory and the amount that will be presented in the income statement table below relates to the accounting recognition, through the Percentage of Completion (PoC) method, of sales made to end clients prior to the sale of the inventory to the REIT.

## RESULTS

**Cost** variation was mainly driven by the accounting recognition of the sale of inventory to the REIT.

The increase in **Expenses** is explained by higher spending on advertising, marketing, and commissions within Selling Expenses, increased legal advisory and personnel expenses within Administrative Expenses, as well as a higher balance of provisions within Other Operating Results.

The improvement in **Adjusted EBITDA** reflects the growth in Operating Result.

The improvement in **Financial Result** was driven by higher financial income from interest and monetary updates on the receivables portfolio.

Regarding Income **Tax and Social Contribution**, the increase is explained by the sale of inventory to the REIT.

Income Statement (R\$ million)						
	4Q25	4Q24	Var %	2025	2024	Var %
<b>Gross Revenue</b>	<b>1,736.6</b>	<b>247.8</b>	<b>600.8%</b>	<b>2,191.3</b>	<b>578.9</b>	<b>278.5%</b>
Taxes on Revenue	(47.2)	(5.7)	729.3%	(61.1)	(17.6)	248.1%
<b>Net Revenue</b>	<b>1,689.4</b>	<b>242.1</b>	<b>597.8%</b>	<b>2,130.2</b>	<b>561.3</b>	<b>279.5%</b>
COGS	(576.4)	(74.7)	671.8%	(674.8)	(185.4)	264.0%
<b>Gross Profit</b>	<b>1,113.1</b>	<b>167.4</b>	<b>564.7%</b>	<b>1,455.3</b>	<b>375.9</b>	<b>287.2%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>65.9%</b>	<b>69.2%</b>	<b>-3.3 p.p.</b>	<b>68.3%</b>	<b>67.0%</b>	<b>1.4 p.p.</b>
<b>Operating Expenses</b>	<b>(143.2)</b>	<b>(13.9)</b>	<b>930.5%</b>	<b>(203.2)</b>	<b>(47.6)</b>	<b>327.2%</b>
Commercial Expenses	(106.8)	(12.3)	771.2%	(134.9)	(33.7)	299.9%
Administrative Expenses	(27.2)	(14.8)	83.9%	(80.2)	(50.2)	59.6%
Other Operating Expenses	(9.2)	13.2	-169.6%	11.8	36.4	-67.5%
<b>Operating Income</b>	<b>969.9</b>	<b>153.5</b>	<b>531.6%</b>	<b>1,252.1</b>	<b>328.3</b>	<b>281.4%</b>
Depreciation and Amortization	1.1	1.2	-10.1%	4.2	4.1	3.5%
<b>EBITDA</b>	<b>971.0</b>	<b>154.7</b>	<b>527.4%</b>	<b>1,256.3</b>	<b>332.4</b>	<b>278.0%</b>
Non-recurring events	-	-	-	4.2	1.7	140.8%
Non-cash events	0.8	-	-	2.4	0.0	-
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>971.8</b>	<b>154.7</b>	<b>528.0%</b>	<b>1,262.9</b>	<b>334.1</b>	<b>278.0%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>57.5%</b>	<b>63.9%</b>	<b>-6.4 p.p.</b>	<b>59.3%</b>	<b>59.5%</b>	<b>-0.2 p.p.</b>
Financial Result	4.5	(5.5)	-181.9%	12.2	(2.0)	-701.6%
Income Taxes and Social Contribution	(44.6)	(2.2)	1970.6%	(59.4)	(10.3)	477.0%
<b>Net Income</b>	<b>929.8</b>	<b>145.9</b>	<b>537.4%</b>	<b>1,205.0</b>	<b>316.0</b>	<b>281.3%</b>
<b>Margin (% of Net Revenue)</b>	<b>55.0%</b>	<b>60.3%</b>	<b>-5.2 p.p.</b>	<b>56.6%</b>	<b>56.3%</b>	<b>0.3 p.p.</b>

## STRATEGY

In the RE Development segment, the strategy is to selectively launch high-end residential projects, in line with the Company's track record, on land plots that are already part of its landbank and are located, almost entirely, in regions where JHSF has operated for decades, benefiting from deep knowledge of market demand, selling prices, and construction costs.

JHSF's products are known for their quality and excellence, high standards of delivery, and curated approach. They are also recognized for delivering high returns, representing some of the highest margins in the market.

Leveraging its strong development expertise, JHSF has a unique ability to transform its operating hubs through the creation of mixed-use residential complexes that bring together a wide range of leisure and service offerings, positively impacting the lives of its clients and the surrounding communities.

## INVENTORY SALE OF R\$ 5.2 BILLION – THE LARGEST IPO IN THE BRAZILIAN REAL ESTATE SECTOR

In December 2025, the completion of the inventory sale transaction was announced, involving completed and under-development inventory from the Company's projects totaling approximately R\$ 5.2 billion, sold to a Real Estate Investment Fund (REIT) structured by JHSF Capital. The projects sold are located in the following projects: Boa Vista Village, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim, São Paulo Surf Club Residences, and Fazenda Santa Helena.

## INVENTORY SALE OF R\$ 5.2 BILLION – THE LARGEST IPO IN THE BRAZILIAN REAL ESTATE SECTOR

The transaction represented the largest IPO in the history of the Brazilian real estate sector.

JHSF will be an investor in the subordinated units of the REIT, holding an interest corresponding to approximately 24.9% of the fund's quotes. The remaining units will be fully subscribed by senior quote holders.

The Company will receive the proceeds as follows: (i) R\$ 3.491 billion received on December 15, 2025, upon settlement; and (ii) R\$ 1.744 billion in December 2026.

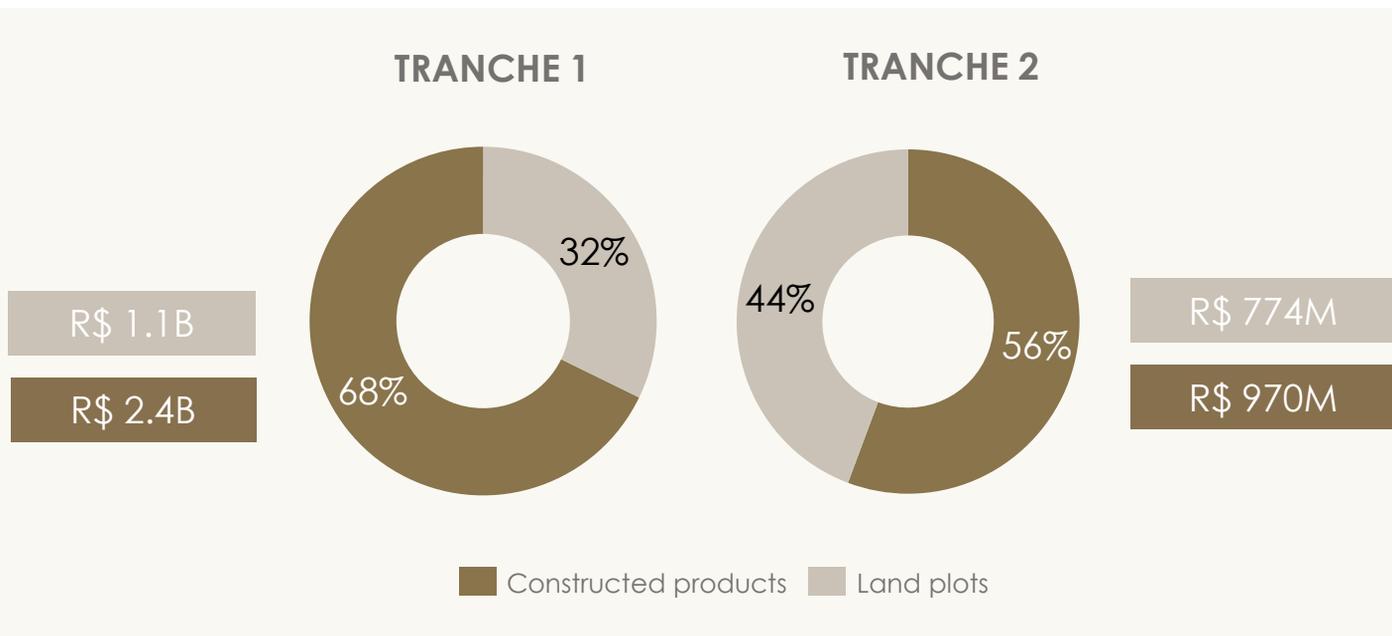
The completion of the Transaction will provide JHSF with an even more dynamic and modern capital structure, under which current and future real estate development projects, developed and managed by the Company, may be carried out jointly with investors' capital through dedicated vehicles. This structure allows the Company to achieve greater balance and capital efficiency between its Recurring Income and Development segments. **This movement will enable the market to gain a clearer view of JHSF's intrinsic value and result creation potential.**

Following this sale, the Company retains a significant landbank with approximately R\$ 30 billion in potential Potencial Sales Value (PSV), which will be developed over the coming years in locations well known to JHSF and that are prime destinations for high-end clients.

### MIX OF PRODUCTS SOLD

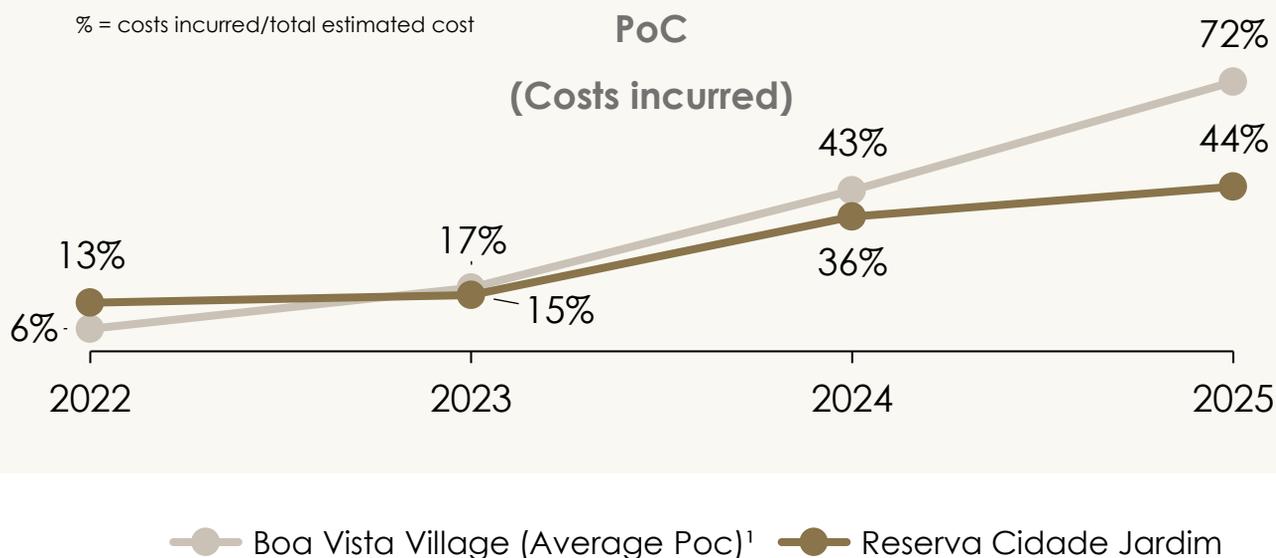
Below is the breakdown by type of product sold, divided between completed real estate products and land plots, related to the R\$ 5.2 billion sale.

It is important to note that the accounting recognition of these sales remains consistent with the Company's historical practice and in accordance with CPC 47 – Revenue from Contracts with Customers. Under this standard, revenue from completed real estate products is recognized based on the costs incurred in the projects in relation to the total estimated cost. For land plots, revenue is recognized in full at the time of sale.



It should be noted that the accounting recognition recorded in 4Q25 relates to Tranche 1, which was received on the settlement date. The remaining balance, related to Tranche 2, will be recognized in the results of 4Q26.

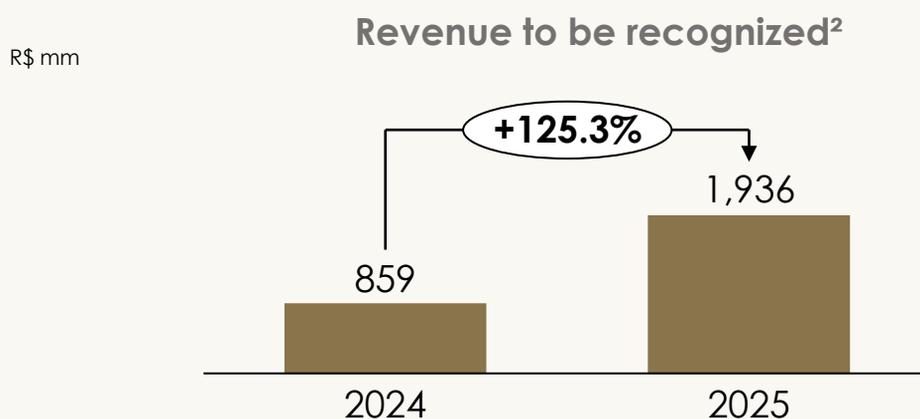
Below, is the progress of construction by project, based on the Percentage of Completion (PoC) approach (costs incurred), excluding land plots whose revenue is fully recognized at the time of sale.



<sup>1</sup>Includes the Grand Lodge Residences, Surfside Residences and Village Houses projects.

The chart above considers only the projects sold in Tranche 1 that already have construction underway.

Below is the chart showing the unrecognized revenue from the units sold, which will be recognized in accordance with the progress of construction.



<sup>2</sup>Includes historical sales, in addition to sales made to the REIT in 4Q25.

In addition to the robust cash position resulting from the sale of inventory to the REIT, the Company also has accounts receivable from sales completed prior to 4Q25, as presented in the debt and cash availability section below.

**IMAGES OF THE PROJECTS SOLD**



Reserva Cidade Jardim



Grand Lodge Residences



Surfside Residences



Village Houses



Boa Vista Estates



Fazenda Santa Helena



São Paulo Surf Club Residences

# JHSF

DEBT AND CASH AVAILABILITY

**2025**

Cash and Equivalents and Indebtedness (R\$' million)	dec/25	sep/25	Var. R\$ million	Var. %
<b>Gross Debt</b>	<b>(5,857.5)</b>	<b>(5,731.0)</b>	<b>(126.6)</b>	<b>2.2%</b>
Mandatorily convertible debt <sup>1</sup>	120.8	120.8	0.0	0.0%
Cash and Equivalents	5,405.7	2,286.8	3,119.0	136.4%
Accounts receivable performed <sup>2</sup>	2,633.6	1,121.9	1,511.7	134.8%
<b>Net Cash (Net Debt)</b>	<b>2,303</b>	<b>(2,202)</b>	<b>4,504.1</b>	<b>-204.6%</b>

**Net Cash/Ebitda LTM** **-1.25 x**

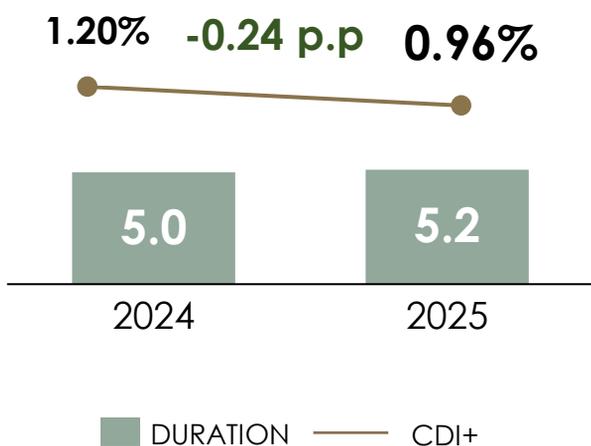
<sup>1</sup>Mandatorily convertible debt into an interest in a future project.

<sup>2</sup>Includes the second tranche of the sale of development inventories (as per Note 1.3.2 to the 2025 Financial Statements).

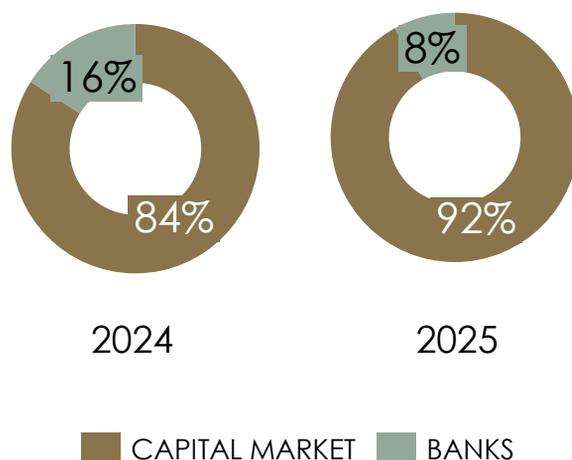
In December 2025, the sale of development inventories was completed, resulting in the changes in cash and accounts receivable presented above. As a result, the Company moved to a net cash position, meaning that its cash, together with accounts receivable, exceeds its gross debt.

In addition to a robust capital structure, the Company ended 2025 with total assets of approximately R\$ 18.6 billion and shareholders' equity of R\$ 7.2 billion.

**DURATION AND AVERAGE COST**

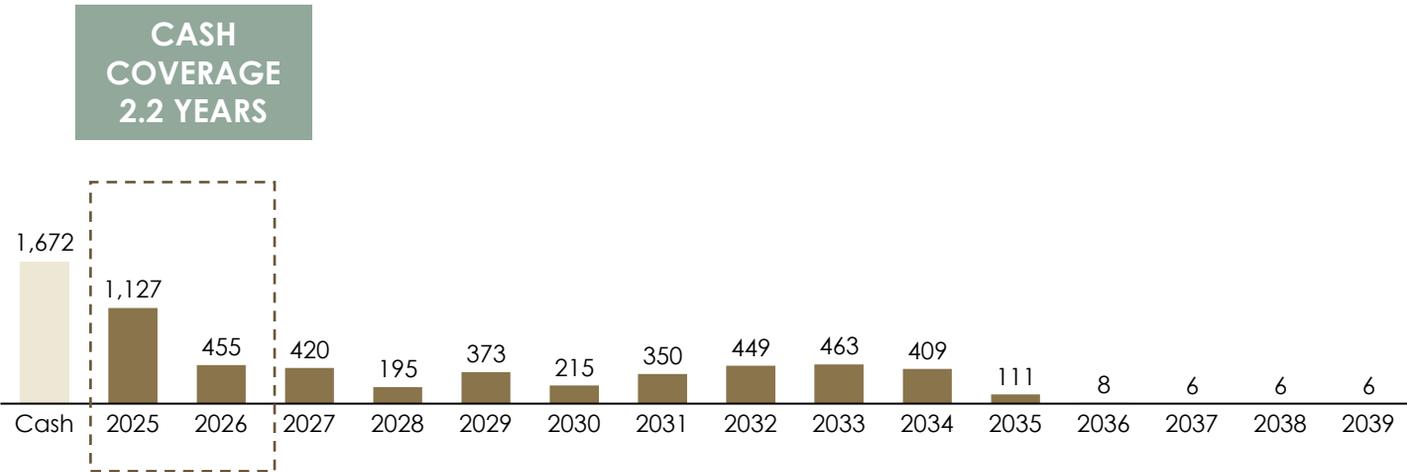


**GROSS DEBT COMPOSITION**

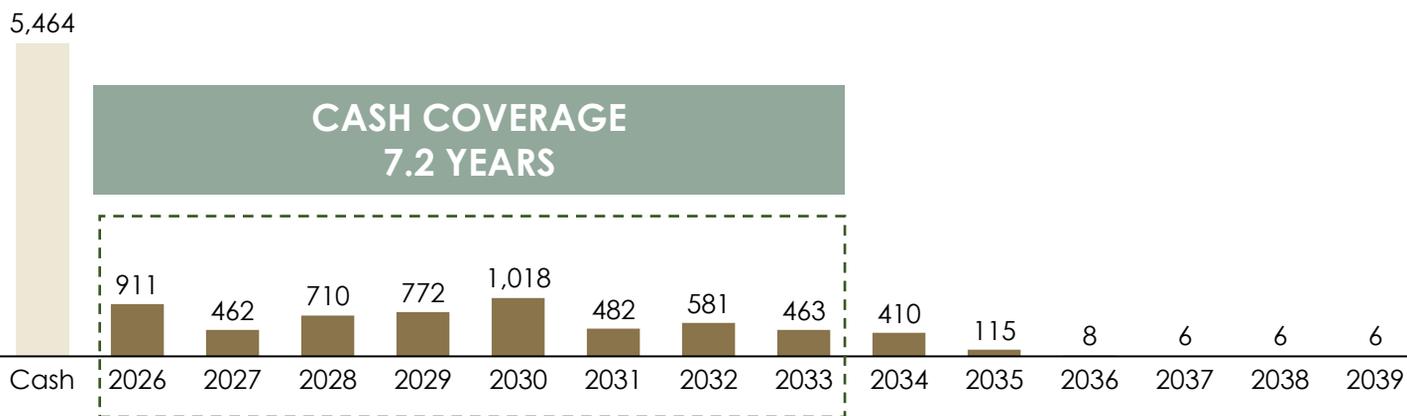


CONSOLIDATED DEBT AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ m)

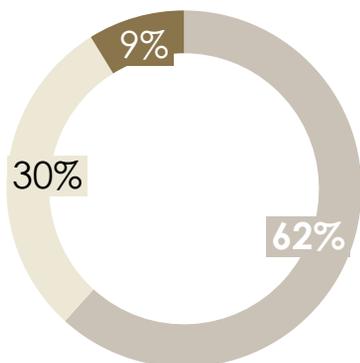
Dec/24



Dec/25

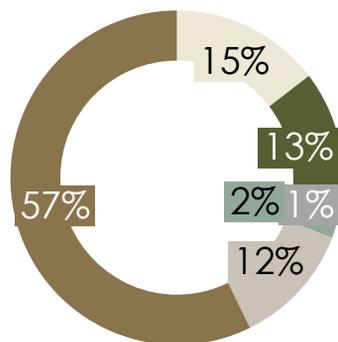


Debt Indexers (Dec/25)



CDI IPCA Others

Consolidated Debt Composition Managerial allocation (Dec/25)



Malls RE Development Airport H&G JHSF Residences and Clubs Holding

# JHSF

SUSTENTABILITY | ESG

**2025**

## **Advances in Transparency, International Recognition, and the Development of the 2030 Agenda**

Reinforcing its commitment to transparency and the continuous evolution of the ESG agenda, the Company updated its corporate Sustainability website (link) to enhance the user experience in accessing reports, directories, and the Company's key initiatives. The new version increases the visibility of the integration of sustainable practices into the business and consolidates the most recent recognitions achieved by JHSF.

The Company was also recognized with the Green Airport Recognition 2025, awarded by the Airports Council International – Latin America and the Caribbean (ACI-LAC), which highlights best environmental practices in the sector across the region. The award recognized the project developed by São Paulo Catarina Executive Airport in partnership with the NGO Onçafari, focused on wildlife conservation across 217 hectares of green area, strengthening operational safety through nature-based solutions.

During the period, progress was made in the review of the Materiality Matrix, which serves as the foundation for updating the Company's strategy and commitments through 2030. The process included interviews and an online survey, broadening stakeholder engagement and ensuring the representativeness of key stakeholder groups, including employees, suppliers, customers, NGOs, and investors.

Finally, JHSF continues the process of reviewing its Corporate Risk Management Policy, which is being updated in line with CVM Resolution No. 193 and IFRS S1 and S2 standards, further reinforcing the Company's alignment with best practices in governance and sustainability.

# JHSF

APPENDECIES

**2025**

## CASH FLOW BY SEGMENT

Cash Flow by Segment - Indirect Method R\$ thousand - 4Q25	Malls	Hospitality & Gastronomy	Airport	JHSF Residences and Clubs	JHSF Capital	Retail	RE Development	Holding	Consolidated
<b>From the operational activities</b>									
Earnings (loss) before income taxes and social contribution	60,107	21,840	37,341	53,294	2,733	(4,499)	975,681	(110,702)	1,035,795
<b>Adjustments to reconcile income before taxes to net cash generated from operating activities</b>									
Depreciation and amortization of fixed and intangible assets	250	6,371	3,784	1,359	104	1,786	1,082	1,773	16,508
Interest and monetary variations on loans, financing and debentures	(1,884)	(11,028)	-	(5,001)	-	-	56,998	58,865	97,950
Interest and monetary variations on assets and liabilities	(9,558)	-	-	-	-	-	-	-	(9,558)
Amortization of loan costs, debentures and obligations with pari passu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity Method Result	-	1,589	-	-	-	-	-	-	1,589
Change in fair value of investment properties	(3,265)	-	(3,757)	(19,868)	-	-	-	-	(26,890)
Other adjustments	-	-	(5,561)	-	-	-	(1,595)	-	(7,156)
	<b>45,650</b>	<b>18,772</b>	<b>31,807</b>	<b>29,784</b>	<b>2,837</b>	<b>(2,713)</b>	<b>1,032,165</b>	<b>(50,064)</b>	<b>1,108,238</b>
<b>Assets and liabilities variation</b>									
Accounts receivable	7,075	5,289	3,989	6,062	1,424	6,712	90,463	-	121,014
Properties for sale and inventory	-	-	(7,885)	-	-	-	(35,004)	-	(42,889)
Customer advances and cancellations payable	(3,976)	-	-	-	-	-	2,315,501	-	2,311,525
<b>Cash flow generated by (consumed in) operating activities before payments of taxes, interest and land acquisition</b>	<b>48,749</b>	<b>24,062</b>	<b>27,911</b>	<b>35,846</b>	<b>4,261</b>	<b>3,998</b>	<b>3,403,125</b>	<b>(50,064)</b>	<b>3,497,888</b>
Income tax and social contribution paid	(2,863)	(8,408)	(1,106)	(1,092)	(86)	(6,717)	(8,646)	(25)	(28,943)
Interest on loans, financing, and paid debentures	(25,146)	(9,276)	(907)	(5,971)	-	-	(29,219)	(94,341)	(164,860)
<b>Net cash provided by (consumed in) operating activities</b>	<b>20,740</b>	<b>6,378</b>	<b>25,898</b>	<b>28,784</b>	<b>4,174</b>	<b>(2,719)</b>	<b>3,365,260</b>	<b>(144,430)</b>	<b>3,304,084</b>
<b>From investing activities</b>									
Redemptions and (applications)	213,140	(680)	(10,352)	11,730	(5,668)	3,117	(885,731)	739,295	64,851
Acquisition of fixed assets and investment properties	(58,122)	(3,045)	(12,249)	(127,598)	(1,428)	(394)	(18,100)	6,143	(214,793)
<b>Net cash generated by (used in) investing activities</b>	<b>155,018</b>	<b>(3,724)</b>	<b>(22,601)</b>	<b>(115,869)</b>	<b>(7,096)</b>	<b>2,724</b>	<b>(903,831)</b>	<b>745,438</b>	<b>(149,942)</b>
<b>From financing activities</b>									
Income from new loans, financing and debentures	-	-	-	-	-	-	-	203,451	203,451
Payment of loans, financing and Debentures - principal	(14,486)	-	-	(70,000)	-	-	(32,500)	(27,778)	(144,764)
Related parties, net	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividends paid	-	-	-	-	-	-	-	(63,136)	(63,136)
Acquisition of non-controlling interest	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Net cash generated (used in) financing activities</b>	<b>(14,486)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(70,000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(32,500)</b>	<b>112,537</b>	<b>(4,450)</b>
<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>	<b>161,271</b>	<b>2,654</b>	<b>3,297</b>	<b>(157,085)</b>	<b>(2,922)</b>	<b>4</b>	<b>2,428,928</b>	<b>713,545</b>	<b>3,149,692</b>

## BALANCE SHEET BY SEGMENT

Balance Sheet by segment - 4Q25 R\$ thousand	Malls	Hospitality and Gastronomy	Airport	JHSF Residences and Clubs	Capital	Retail	Real Estate Development	Holding	Consolidated
<b>Assets</b>									
Cash and financial applications	-	-	-	-	-	-	2,500,000	2,905,717	5,405,717
Accounts Receivables	157,297	32,555	119,178	55	1,334	11,272	567,832	-	889,523
Landbank and Inventories	-	25,562	1,959	11,200	-	76,200	2,116,278	-	2,231,199
Fair Value of Investment Properties (=)	4,621,189	-	154,915	2,007,179	-	-	-	-	6,783,283
Accountig Cost (+)	1,710,297	-	78,000	975,422	-	-	-	-	2,763,719
Fair Value of Investment Properties - fair value (+)	2,910,892	-	76,915	1,031,757	-	-	-	-	4,019,564
in operation (+)	1,045,873	-	76,915	842,755	-	-	-	-	1,965,543
pre-operation (+)	1,865,019	-	-	189,002	-	-	-	-	2,054,021
Fixes assets and intangible	29,943	153,485	938,496	1,487,081	-	31,756	35,625	-	2,676,386
Leasing (IFRS 16)	-	99,922	-	-	-	-	-	-	99,922
Others	130,733	17,379	72,195	-	2,864	33,276	196,461	44,153	497,061
<b>Total Assets</b>	<b>4,939,162</b>	<b>328,904</b>	<b>1,286,743</b>	<b>3,505,514</b>	<b>4,198</b>	<b>152,504</b>	<b>5,416,196</b>	<b>2,949,870</b>	<b>18,583,090</b>
<b>Liabilities</b>									
Indebtedness	3,761,182	123,261	60,454	685,405	-	-	782,840	444,390	5,857,532
Short term	356,446	3,403	939	577,490	-	-	34,040	377,963	1,350,281
Long term	3,404,736	119,859	59,514	107,915	-	-	748,800	66,428	4,507,252
Suppliers	25,654	15,012	49,749	2,603	54	43,095	108,272	40,659	285,099
Usufruct (Long term)	199,908	-	-	-	-	-	-	-	199,908
Taxes and Charges	23,288	2,399	49,819	-	-	2,497	1,584,900	669	1,663,572
Short term	17,663	689	42,748	-	-	2,492	401,795	580	465,966
Long term	5,626	1,710	7,071	-	-	6	1,183,105	89	1,197,606
Advance of Clients	-	-	-	-	-	-	2,230,476	-	2,230,476
Leasing (IFRS 16)	44,433	121,184	-	-	-	-	-	-	165,617
Paid dividends	-	-	-	-	-	-	-	550,000	550,000
Obligations to third parties	-	-	-	-	-	-	148,416	-	148,416
Others	163,908	6,832	54,885	-	-	31,102	89,009	-	345,736
<b>Total Liability</b>	<b>4,218,373</b>	<b>268,689</b>	<b>214,907</b>	<b>688,008</b>	<b>54</b>	<b>76,694</b>	<b>4,943,913</b>	<b>1,035,718</b>	<b>11,446,356</b>
<b>Shareholders' equity</b>	<b>720,789</b>	<b>60,215</b>	<b>1,071,836</b>	<b>2,817,507</b>	<b>4,144</b>	<b>75,810</b>	<b>472,282</b>	<b>1,914,152</b>	<b>7,136,735</b>
<b>Liability + Shareholders' Equity</b>	<b>4,939,162</b>	<b>328,904</b>	<b>1,286,743</b>	<b>3,505,514</b>	<b>4,198</b>	<b>152,504</b>	<b>5,416,196</b>	<b>2,949,870</b>	<b>18,583,090</b>

**GLA (Gross Leasable Area):** Corresponds to the areas available for rental in malls.

**Own GLA:** GLA referring to the percentage that JHSF owns in its Malls portfolio.

**Private Area:** Area marketed/to be marketed for development projects.

**Asset Light:** Businesses that have little asset allocation on their balance sheet.

**AUM:** Assets under management.

**Capex (Capital Expenditure):** Investment made to build, repair or acquire a fixed asset.

**Occupancy Cost:** Cost of renting a store as a percentage of sales. Includes rent and other expenses (condominium and promotional fund).

**EBITDA:** Net income for the period, plus taxes on profit, financial expenses net of financial income and depreciation, amortization and depletion. The EBITDA calculation may be adjusted for non-recurring items, which contribute to the information on the potential of gross cash generation in the Company's operations. Adjusted EBITDA does not have a standardized meaning, and our definition may not be comparable to those used by other companies.

**ESG:** Environmental, social and corporate governance.

**NOI (Net Operating Income):** Net operating income/operating cash generation.

**RevPar (Revenue per Available Room):** Index equivalent to multiplying the average daily rate for a given period by the occupancy rate.

**Revenue to be Accrued:** Corresponds to contracted sales whose revenue will be accrued in future quarter, according to the evolution of the incurred cost of the work.

**PSV (Potential sales value):** Value calculated by adding the potential sales value of all units of a project to be launched.

For more Glossary items: <https://ri.jhsf.com.br/servicos-aos-investidores/glossario-2/>

# JHSF

## Webcast in Portuguese:

**April 01, 2026**

3:00 p.m. (Brasília time)

2:00 p.m. (New York time)

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

## Webcast em English:

**April 01, 2026**

(simultaneous translation)

2:00 p.m. (New York time)

3:00 p.m. (Brasília time)

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