

JHSF

NEGÓCIOS ÚNICOS PARA CLIENTES ESPECIAIS



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
2024

REND A RECORRENTE

Receita Bruta

R\$ 1.113,2 mm
+21%

Ebitda Ajustado

R\$ 495,1 mm
+42%

Shoppings

Vendas
+20%

Hospitalidade e Gastronomia

Revpar
+20%

Couvert Médio
+12%

Aeroporto

Movimentos
+41%

Litros
Abastecidos
+50%

Locação Residencial
(JHSF Residences) e Clubes

+2x área
comercializada

JHSF Capital
AUM

R\$ 2,5 bilhões

CONSOLIDADO

Receita Bruta

R\$ 1.753,9 mm

Resultado Bruto

R\$ 918,3 mm

Ebitda

R\$ 1.287,3 mm
+32%

Ebitda Ajustado

R\$ 753,1 mm
+11%

Lucro Líquido

R\$ 861,5 mm
+73%

Dividendos pagos
até 2024

R\$ 250,0 mm

Estrutura de Capital:

emissões e reciclagens bem-
sucedidas até 1T25

CRIs

R\$ 2,2 bi

Reciclagem de ativos

R\$ 733 mm₂

A **JHSF Participações S.A. (JHSF3)** apresenta os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2024 (4T24) e o consolidado do ano. Todas as informações a seguir, relativas ao **4T24** e **2024**, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais (R\$). Todas as variações percentuais na comparação entre períodos são nominais, exceto quando indicado de outra forma.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

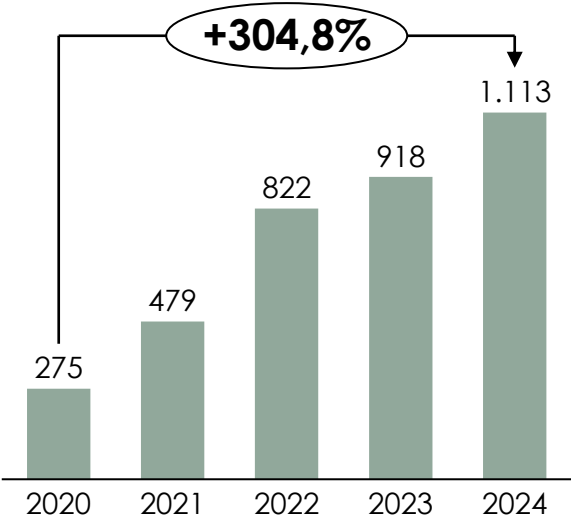
Informações Consolidadas (R\$ milhões)	4T24	4T23	Var %	2024	2023	Var %
Receita Bruta	588,4	521,1	12,9%	1.753,9	1.725,9	1,6%
Impostos sobre a Receita	(43,4)	(39,6)	9,4%	(146,0)	(132,5)	10,2%
Receita Líquida	545,0	481,5	13,2%	1.607,9	1.593,5	0,9%
CPSV	(222,5)	(149,6)	48,8%	(689,6)	(651,3)	5,9%
Resultado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

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

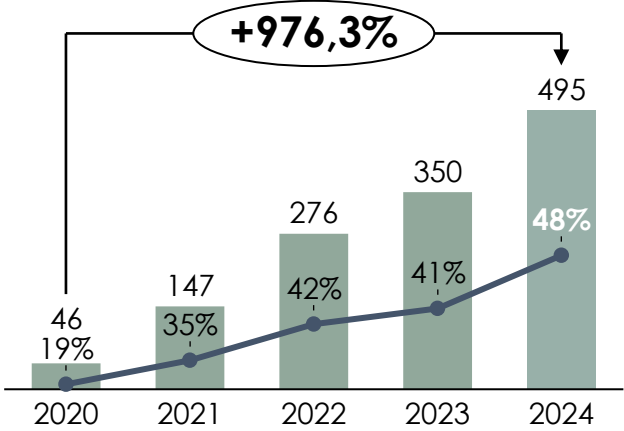
¹ Considera todos os negócios com exceção do Varejo, Incorporação e a Holding.

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

RECEITA BRUTA¹
(R\$ mm)

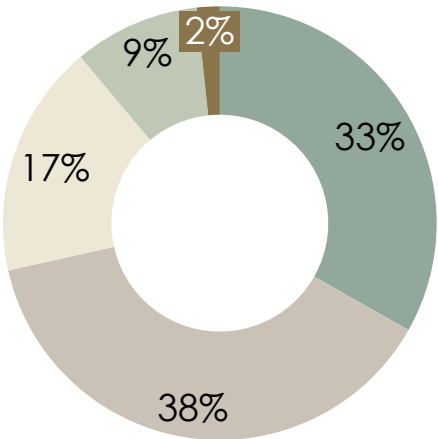


EBITDA AJUSTADO¹
(R\$ mm)

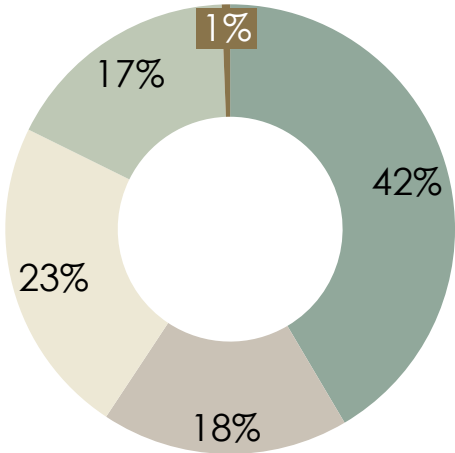


—●— Margem Ebitda Ajustada

RECEITA BRUTA¹
COMPOSIÇÃO ENTRE
NEGÓCIOS 2024
(%)



EBITDA AJUSTADO¹
COMPOSIÇÃO ENTRE
NEGÓCIOS 2024
(%)



Shoppings Aeroporto JHSF Capital
H&G Locação Residencial e Clubes

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

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

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

NEGÓCIOS DE RENDA RECORRENTE

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

JHSF



SHOPPINGS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTRATÉGIA

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

VENDAS DE PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS E FOCO NO SEGMENTO DE ALTA RENDA

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

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

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

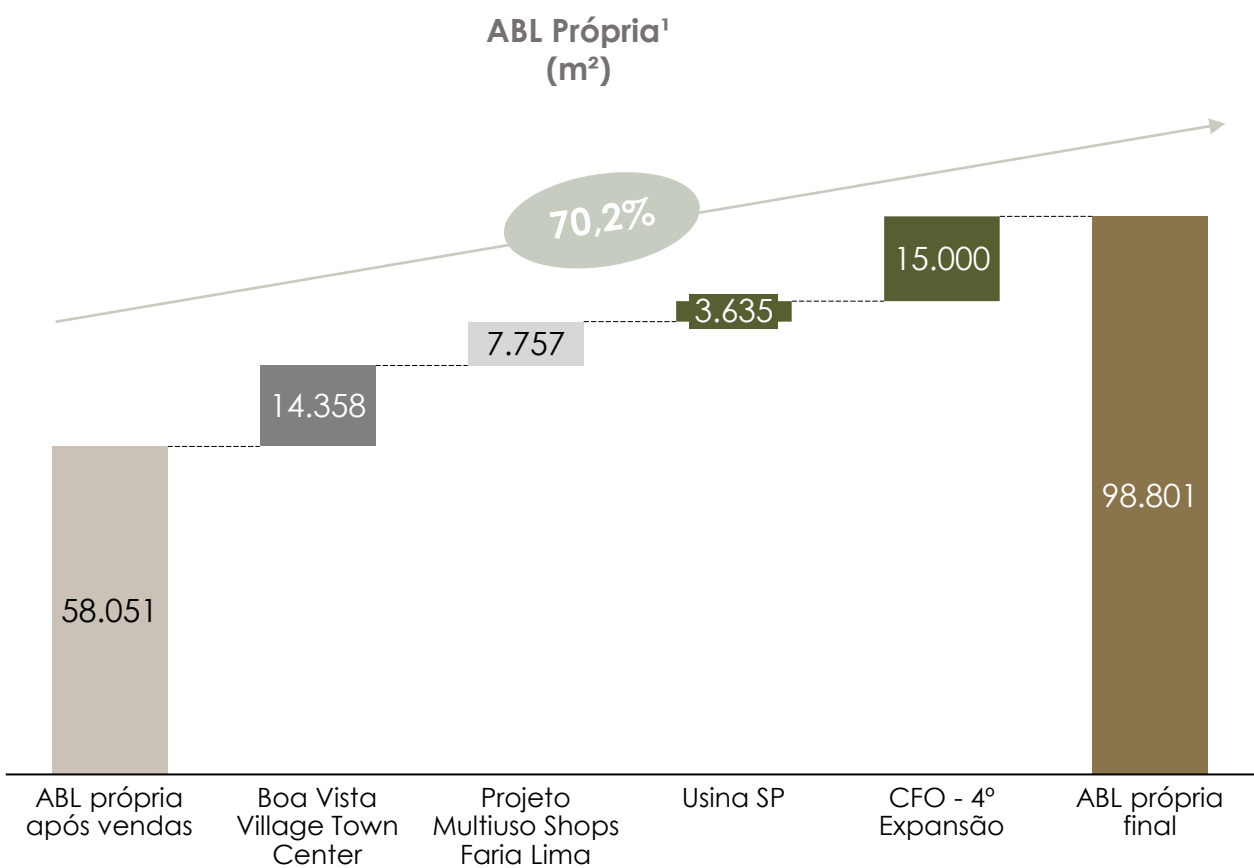
PORTFÓLIO ATUAL E NOVOS PROJETOS

Portfólio¹	Localização	% JHSF 4T24	ABL Total (m²) 4T24	ABL JHSF (m²) 4T24	% JHSF após vendas	ABL JHSF (m²) após vendas
Em operação						
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	46.939	23.474	50,01%	23.474
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.085	14.545	50,01%	14.545
Catarina Fashion Outlet 3ª Expansão	São Roque - SP	60,01%	21.707	13.026	60,01%	13.026
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	954	954	100,00%	954
Shops Jardins	São Paulo - SP	70,00%	6.000	4.200	70,00%	4.200
Shopping Bela Vista²	Salvador - BA	2,40%	51.145	1.227	1,00%	511
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	18,00%	36.349	6.543	0,00%	0
Usina SP (Casa Fasano)	São Paulo - SP	67,00%	2.000	1.340	67,00%	1.340
Total portfólio em operação	-	-	194.179	65.310	-	58.051
Em execução						
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.358	14.358	100,00%	14.358
Projeto Multiuso Shops Faria Lima	São Paulo - SP	-	13.300	11.143	-	7.757
Usina SP	São Paulo - SP	67,00%	5.425	3.635	67,00%	3.635
Catarina Fashion Outlet 4ª Expansão	São Roque - SP	100,00%	15.000	15.000	100,00%	15.000
Total novos projetos	-	-	48.083	44.136	-	40.750
Total após novos projetos	-	-	242.262	109.446	-	98.801

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

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

Abaixo está o gráfico de evolução de ABL própria da Companhia considerando as vendas de participações minoritárias e projetos em desenvolvimento. Após a entrega dos novos projetos, a ABL própria da Companhia passará a ser cerca de **99 mil m²**, representando crescimento de **70,2%** em relação a ABL própria atual.



¹ ABL de projetos futuros pode sofrer alterações.

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

NOVIDADES NO MIX

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



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

USINA SP - HUB DE OFFICES E MÍDIA

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

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

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

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

USINA SP - HUB DE OFFICES E MÍDIA



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

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

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

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

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

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

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

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

JHSF



HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

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

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

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

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

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

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

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

ESTRATÉGIA

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

EXPANSÃO INTERNACIONAL

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

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

NOVA OPERAÇÃO

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

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

BOA VISTA SURF LODGE HOTEL



PORTFÓLIO

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



Hotéis

Em operação

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

Em desenvolvimento

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

Restaurantes

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

Abaixo está a tabela que demonstra a totalidade da Receita Bruta do 4T24 e de 2024 de todas as operações do segmento de **Hospitalidade e Gastronomia**, com a abertura entre ativos administrados e próprios e os fees recebidos das operações dos hotéis, branding fees da venda de empreendimentos com a bandeira Fasano e fees de marketing.

Receita Consolidada Operação Fasano¹ (R\$ mil)	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
	289.672	241.302	20,0%	944.647	795.607	18,7%

Hotéis - Receita Bruta (R\$ mil)	4T24	4T23	Var.	2024	2023	Var.
Administrados	119.279	94.566	26,1%	379.627	291.694	30,1%
Próprios	26.985	24.311	11,0%	92.941	86.976	6,9%

Total Receita Bruta Hotéis (R\$ mil)	146.264	118.877	23,0%	472.567	378.670	24,8%
--------------------------------------	---------	---------	-------	---------	---------	-------

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

Total Receita Bruta Restaurantes R\$ (mil)	130.886	114.283	14,5%	430.502	385.530	11,7%
--	---------	---------	-------	---------	---------	-------

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

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

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

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

¹Revpar: Receita por quarto disponível

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

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

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

JHSF



AEROPORTO EXECUTIVO

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

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

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

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

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

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

Resultado (R\$ milhões)	Aeroporto		
	4T24	4T23	Var %
Receita Bruta	55,4	41,0	35,0%
Impostos sobre a Receita	(3,0)	(1,7)	79,8%
Receita Líquida	52,4	39,3	33,1%
CPSV	(32,1)	(27,5)	16,7%
Resultado Bruto	20,3	11,8	71,3%
Margem (% da Receita Líquida)	38,7%	30,1%	8,6 p.p.
Despesas Operacionais	1,1	(2,2)	-152,1%
Despesas com Vendas	0,1	(1,3)	-105,4%
Despesas Administrativas	(4,9)	(4,6)	7,9%
Outros Resultados Operacionais	6,0	3,7	62,2%
Apreciação das PPIs	(4,4)	53,5	-108,2%
Resultado Operacional	17,0	63,2	-73,0%
Depreciação e Amortização	3,4	4,6	-25,3%
EBITDA	20,5	67,8	-69,8%
PPI	4,4	(53,5)	-108,2%
Eventos não recorrentes	1,1	-	-
Eventos não caixa	6,1	1,8	228,5%
EBITDA Ajustado	32,0	16,1	98,9%
Margem (% da Receita Líquida)	61,1%	40,9%	20,2 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	(18,0)	(1,9)	844,9%
Imposto de Renda e CSLL	1,5	(18,1)	-108,2%
Resultado Líquido	0,5	43,1	-98,8%
Margem (% da Receita Líquida)	1,0%	109,6%	-108,7 p.p.

Aeroporto		
2024	2023	Var %
193,4	132,4	46,1%
(10,2)	(6,9)	49,2%
183,2	125,5	45,9%
(109,5)	(85,4)	28,3%
73,6	40,1	83,6%
40,2%	32,0%	8,2 p.p.
1,2	(6,6)	-117,5%
(0,9)	(2,5)	-62,0%
(19,0)	(15,9)	19,7%
21,1	11,7	79,5%
0,1	53,6	-99,9%
74,8	87,1	-14,1%
14,1	15,7	-10,1%
89,0	102,8	-13,5%
(0,1)	(53,6)	-99,9%
7,4	5,6	32,4%
18,0	3,6	398,7%
114,3	58,4	95,7%
62,4%	46,5%	15,9 p.p.
(28,8)	(23,2)	24,3%
(0,0)	(18,4)	-99,8%
46,0	45,6	0,9%
25,1%	36,3%	-11,2 p.p.

ESTRATÉGIA

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

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

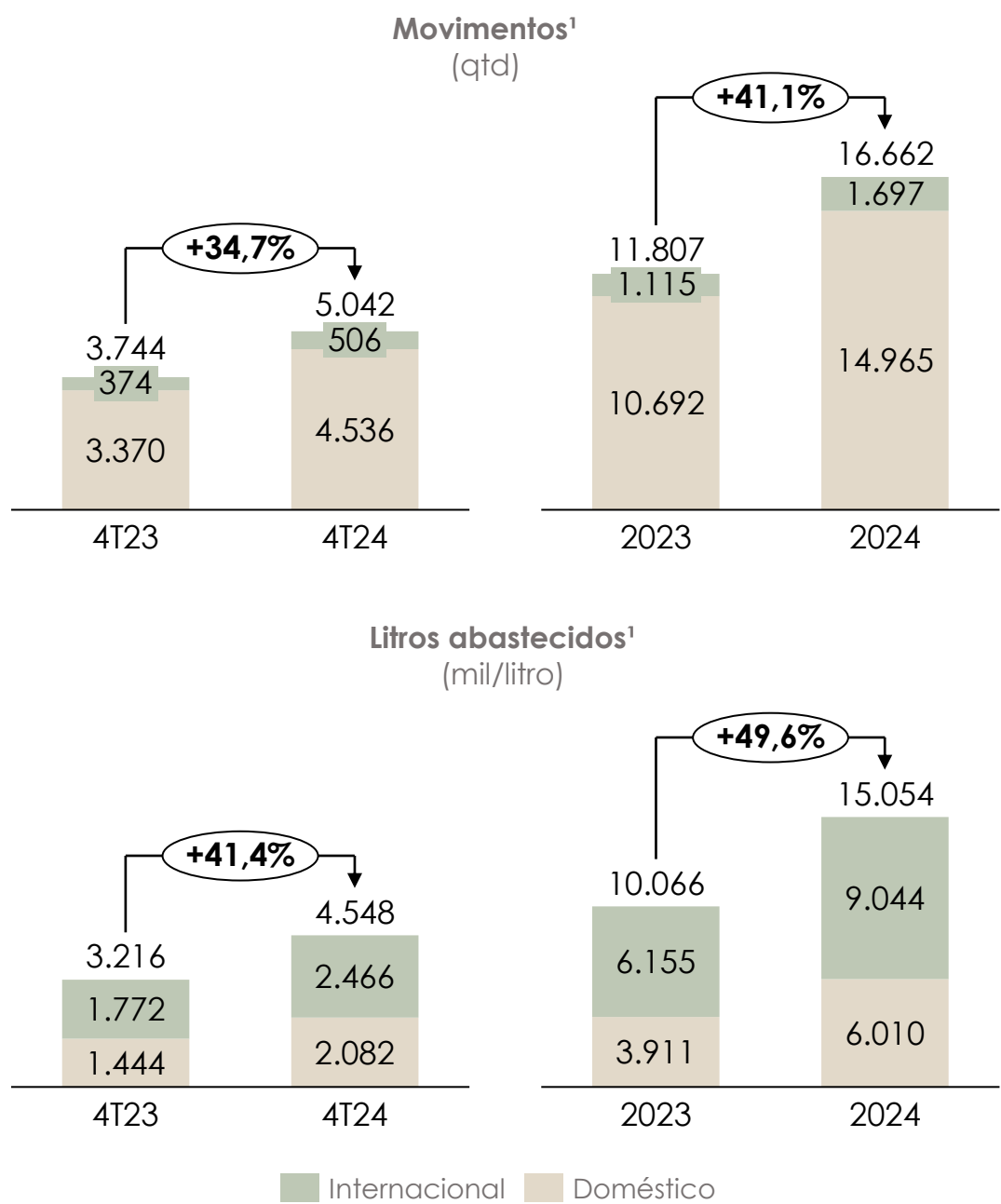
Como resultado da qualidade e excelência dos serviços e atendimentos prestados aos clientes, o Aeroporto, que já é o **maior em número de movimentos internacionais do estado de São Paulo**, se consolidou também como o **segundo maior em movimentos domésticos**, considerando os aeroportos de grande porte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

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

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

PERFORMANCE OPERACIONAL

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



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

JHSF



LOCAÇÃO RESIDENCIAL
(JHSF RESIDENCES) E CLUBES

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTRATÉGIA

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

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

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

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

LOCAÇÃO RESIDENCIAL (JHSF RESIDENCES)

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

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

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

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

A P A R T A M E N T O S - F A S A N O T E N N I S C L U B



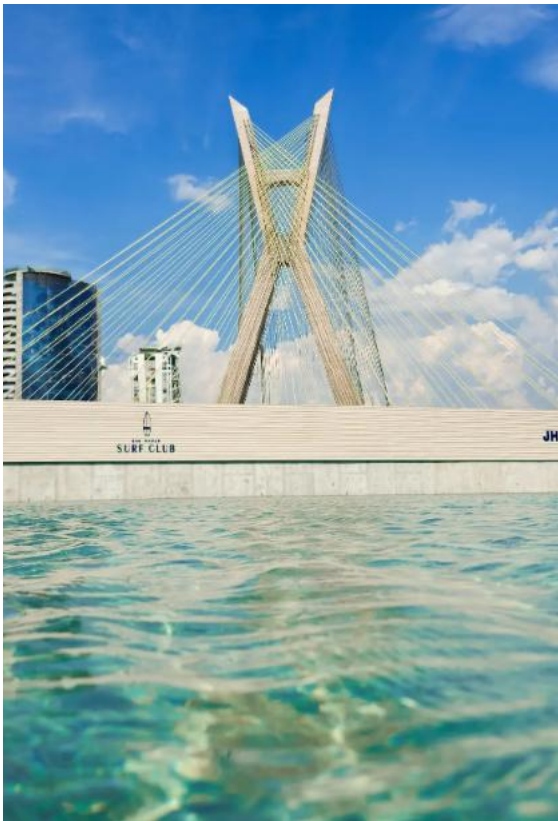
CLUBES

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

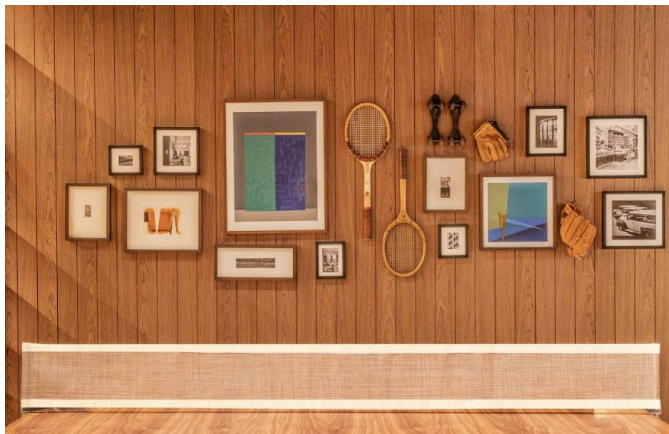
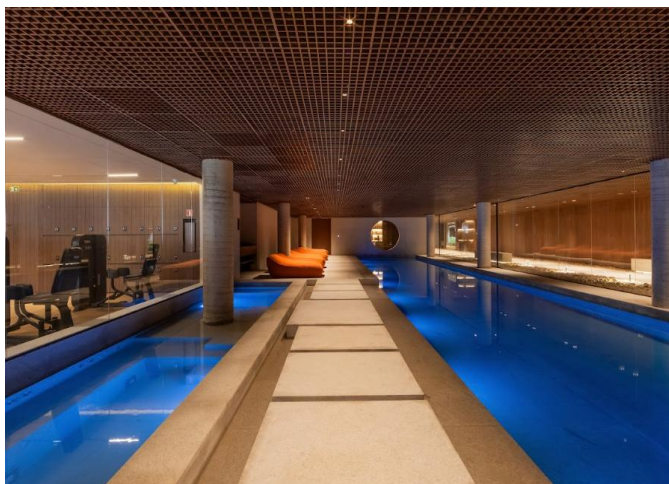
No São Paulo Surf Club, a piscina de surf já está em fase de testes, com abertura prevista em 2025. Além da piscina, o clube contará com diversos *amenities* como restaurante, quadras de tênis, squash e *pickleball*, academia, spa, entre outros. As obras do Fasano Tennis Club foram concluídas e sua abertura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

Portfolio	Localização	Abertura	m ²
Em operação			30.529
Boa Vista Village Surf Club	Porto Feliz/SP	2023	30.529
Em desenvolvimento			41.084
Fasano Tennis Club	São Paulo/SP	1T25	18.345
São Paulo Surf Club	São Paulo/SP	2025	22.739

S Ã O P A U L O S U R F C L U B



FASANO TENNIS CLUB



JHSF

JHSF
CAPITAL

A **Receita** é composta por fees dos fundos sob gestão, além das receitas provenientes do cartão de crédito exclusivo da JHSF, que tem sido utilizado por clientes especiais selecionados.

Em **Custos**, o crescimento é resultado dos custos operacionais do cartão, como análise de crédito, repasse das taxas para fornecedores do cartão, entre outros.

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

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

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

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

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

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

JHSF



INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTRATÉGIA

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

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

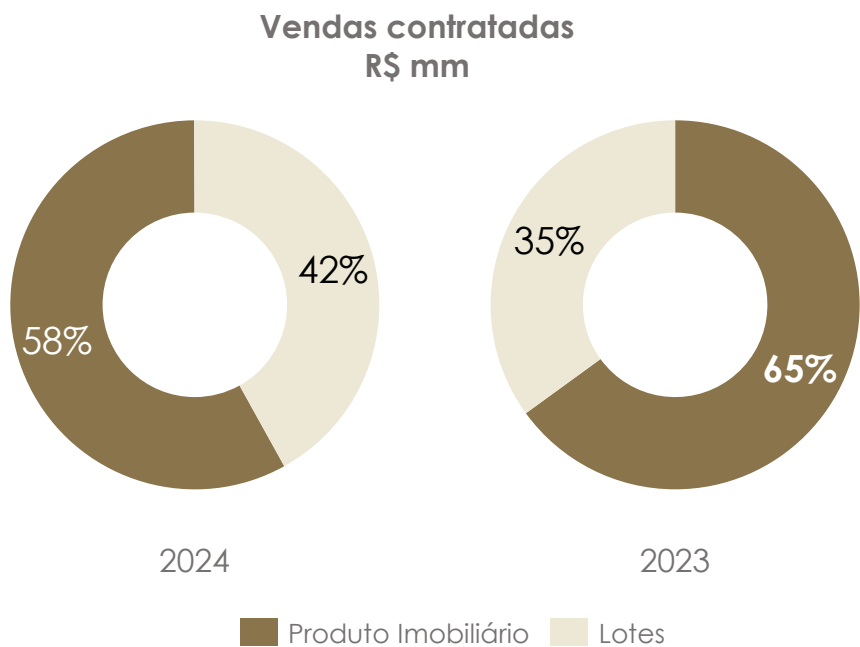
De acordo com cálculos da nossa Administração, o VGV potencial do *landbank* total da JHSF é de cerca de **R\$ 38 bilhões**, sem existência de permutas.

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

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

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

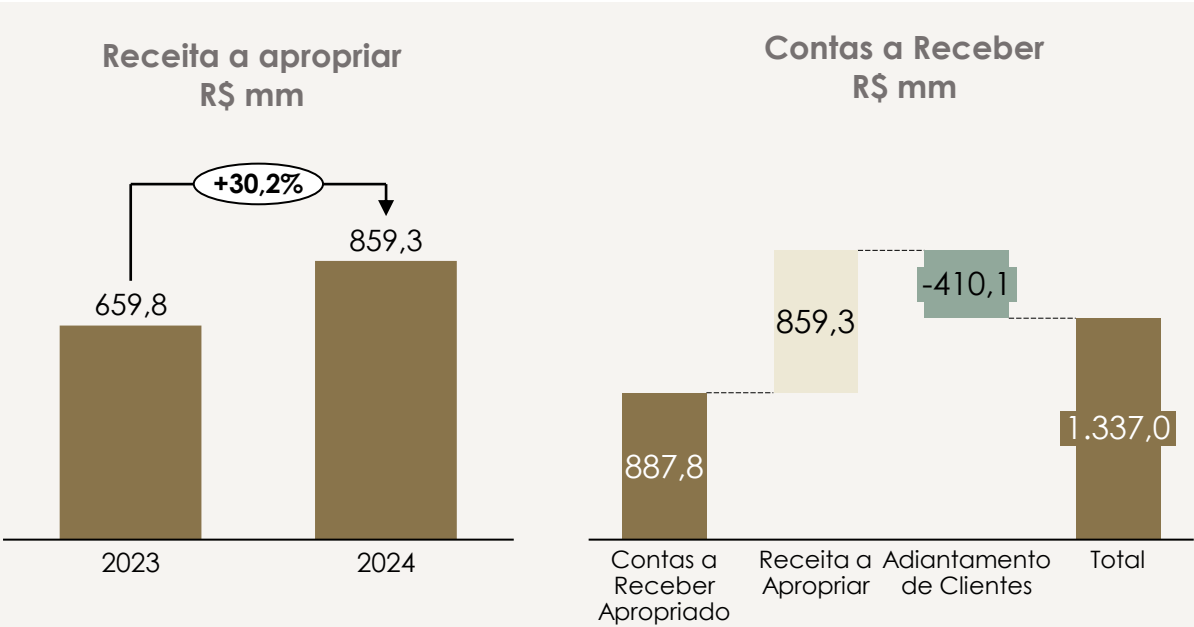
A composição das vendas anuais entre lotes e produtos imobiliários (com contabilização da Receita pelo método do PoC) é demonstrada abaixo:



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

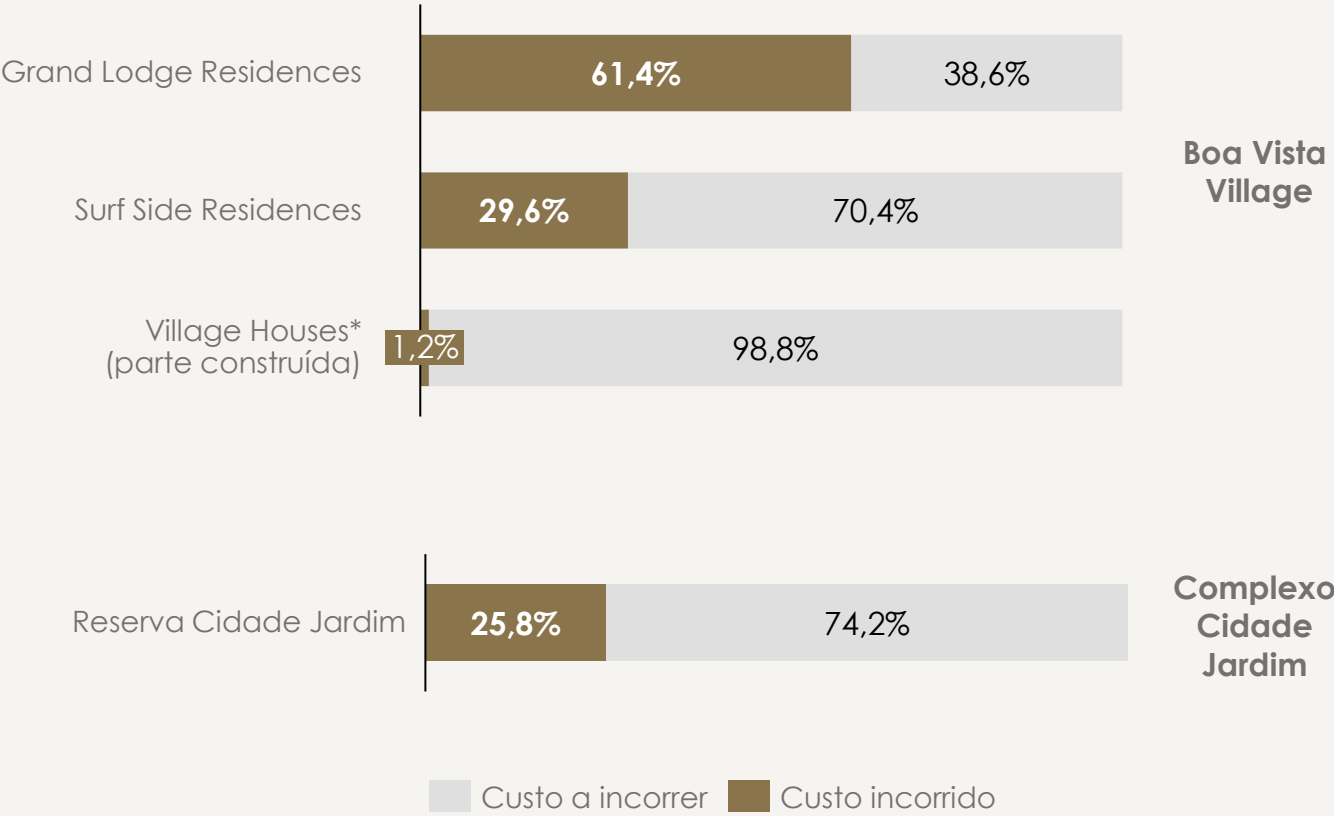
As obras do Reserva Cidade Jardim foram iniciadas, e o resultado das vendas realizadas será apropriado nos próximos resultados. O início das obras do Surf Side e das Village Houses está previsto para 1S25.

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



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

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



*PoC Médio

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

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

Dívida Líquida/Ebitda Ajustado LTM 1,80 x

¹Dívida mandatoriamente conversível em participação em projeto futuro.

²Inclui contas a receber apropriado e contrato futuro.

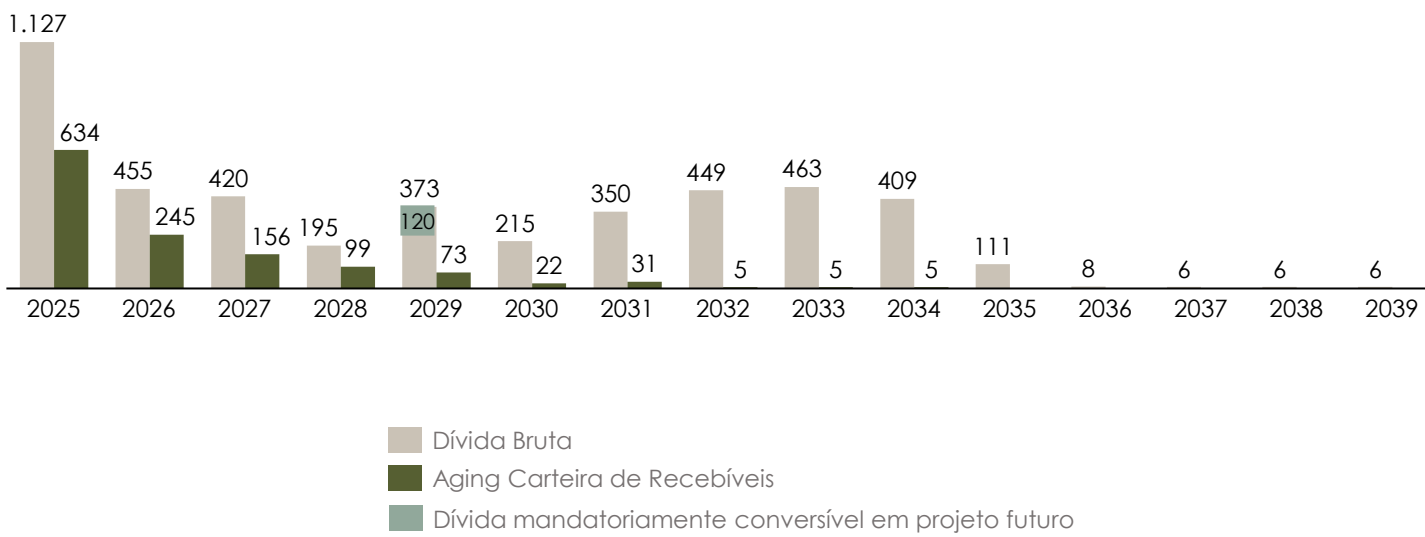
Ao longo de 2024, a Companhia acessou o mercado de capitais por meio de **emissões bem-sucedidas de dois CRIs** (Certificados de Recebíveis Imobiliários) na ordem de **R\$ 1,3 bilhão**, em **condições inéditas em termos de taxas e prazos** em emissões da mesma natureza (à mercado e pulverizadas).

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

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

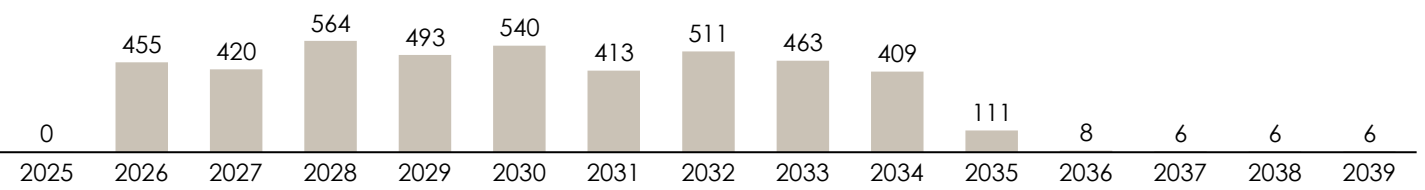
Cronograma de amortização da dívida consolidada e
Aging da carteira de recebíveis de Incorporação
(R\$ milhões – dez/24)

Duration: 5,0 anos

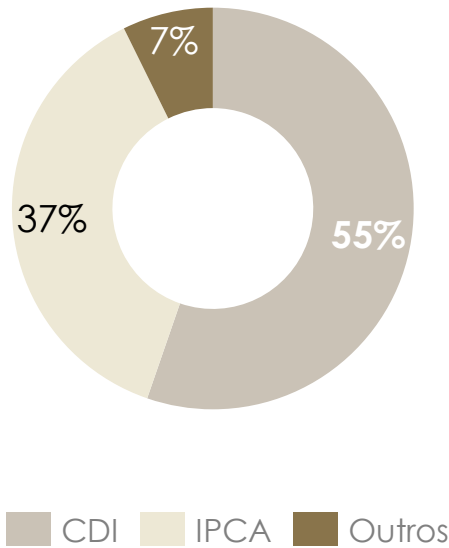


Cronograma gerencial de amortização da dívida consolidada
após emissão do CRI R\$ 937,5 mm e outras quitações
programadas
(R\$ milhões)

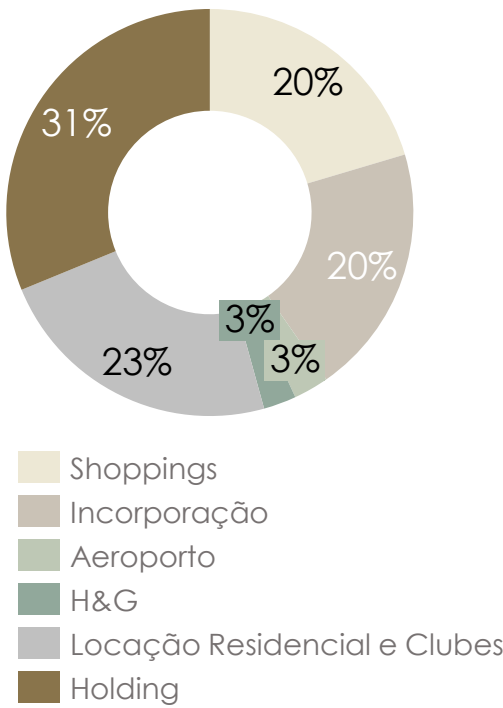
Duration: 6,1 anos



Indexadores da dívida
(dez/24)

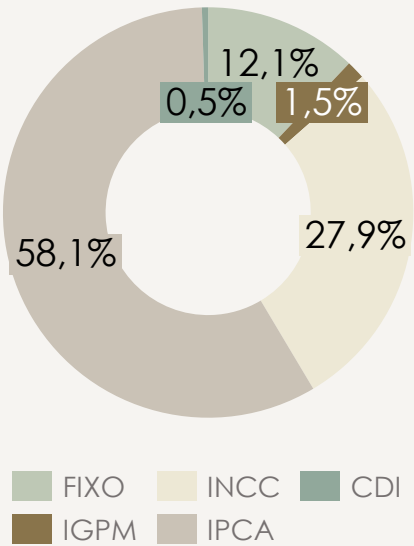


Composição da dívida consolidada
Alocação gerencial
(dez/24)



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Caixa gerado nas operações é gerencialmente alocado na Holding.

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

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

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

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

AUM: Sigla em inglês para “ativos sob gestão”.

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

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

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

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

2024

WEBCAST DE RESULTADOS

Webcast em Português:

28 de março de 2025

15:00 (horário de Brasília)

14:00 (horário de Nova York)

Webcast: ri.jhsf.com.br

Webcast em Inglês:

28 de março de 2025

(tradução simultânea)

14:00 (horário de Nova York)

15:00 (horário de Brasília)

Webcast: ri.jhsf.com.br



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Shape the future
with confidence

Ênfase

Reconhecimento de receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

• *Reconhecimento de receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas*

Conforme mencionado na nota explicativa 18, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas reconheceram receitas com vendas de imóveis no montante de R\$664.241 mil. Conforme mencionado na nota explicativa 3.1.2.1, as receitas com vendas de unidades imobiliárias não concluídas são reconhecidas no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC). Esses custos incluem, entre outros, os custos com terrenos, projetos e construção, os quais são revisados periodicamente.



Shape the future
with confidence

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis em construção vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e, conseqüentemente, nas margens dos projetos, não identificada tempestivamente, pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de imóveis em construção vendidos, a comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para as variações não usuais, o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para auxiliar-nos na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizadas na preparação das estimativas de orçamento dos custos dos projetos, bem como nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para auxiliar-nos na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado, a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para os custos incorridos, a inspeção de contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente e efetuamos testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados em comparação com aqueles apurados pela diretoria. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de contabilização de diferenças na conciliação da apuração dos resultados da apropriação imobiliária, sendo este ajuste registrado pela administração mesmo considerando sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto que estão mencionados nas notas 3.1.2.1 e 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- *Mensuração do valor justo das propriedades para investimento*

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento, que estão majoritariamente mensuradas ao valor justo, totalizava R\$5.607.669 mil, representando 42,2% do total do ativo consolidado da Companhia naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e do patrimônio líquido, bem como devido aos efeitos relevantes dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos seus avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto que estão mencionados na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotadas para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



**Shape the future
with confidence**

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



Shape the future
with confidence

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2025.

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

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

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
Ativo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Circulante					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	1.047.493	303.429	1.527.674	644.299
Contas a receber	5	9.390	8.798	766.814	613.518
Imóveis a comercializar	6	13.710	13.806	1.599.349	1.171.714
Créditos diversos	10	137.064	103.004	292.285	272.338
Créditos com partes relacionadas	14	15.801	15.801	-	-
Total do ativo circulante		1.223.458	444.838	4.186.122	2.701.869
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	83.127	-	144.406	-
Contas a receber	5	-	-	399.891	619.157
Imóveis a comercializar	6	-	-	533.369	1.052.992
Créditos diversos	10	4.218	4.199	56.121	86.649
Créditos com partes relacionadas	14	1.010.659	222.245	85.243	70.113
Investimentos	7	6.811.728	6.308.060	48.745	13.591
Imobilizado e intangível	8	18.511	14.662	2.232.181	1.605.374
Propriedades para investimento	9	705.824	539.066	5.607.669	4.928.324
Total do ativo não circulante		8.634.067	7.088.232	9.107.625	8.376.200
Total do ativo		9.857.525	7.533.070	13.293.747	11.078.069

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
Passivo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Circulante					
Contas a pagar comerciais e outras	12	5.493	1.259	220.532	231.521
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	674.767	131.547	1.083.774	265.073
Obrigações com parceiros em empreendimentos	13	-	-	-	-
Débitos diversos	13	27.424	7.582	385.761	247.197
Adiantamento de clientes	13	21.013	-	412.487	241.284
Dividendos a pagar	14	265.424	250.001	265.424	250.001
Débitos com partes relacionadas	14	584.329	542.443	19.918	3.396
Total do passivo circulante		1.578.450	932.832	2.387.896	1.238.472
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	2.543.566	1.565.761	3.406.348	2.999.595
Contas a pagar comerciais e outras	12	119.861	106.648	294.362	292.896
Impostos e contribuições diferidos	15.1	67.070	50.227	1.000.744	877.464
Débitos com partes relacionadas	14	-	-	3.002	3.449
Provisão para demandas judiciais	16	8.417	13.127	35.092	53.441
Débitos diversos	13	126.923	57.678	329.789	389.807
Total do passivo não circulante		2.865.837	1.793.441	5.069.337	4.616.652
Patrimônio líquido	17				
Capital social		1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950
Reservas de lucros		3.683.735	3.094.742	3.683.735	3.094.742
Outras Reservas		(136.447)	(153.895)	(136.447)	(153.895)
Patrimônio líquido dos controladores		5.413.238	4.806.797	5.413.238	4.806.797
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	423.276	416.148
Total do patrimônio líquido		5.413.238	4.806.797	5.836.514	5.222.945
Total do passivo e patrimônio líquido		9.857.525	7.533.070	13.293.747	11.078.069

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Receita operacional líquida	18	3.873	7.985	1.607.933	1.593.474
Custos Operacionais	19	(1.237)	-	(689.591)	(651.259)
Lucro bruto		2.636	7.985	918.342	942.215
Receitas e (despesas) operacionais		843.257	486.044	305.421	(21.358)
Despesas gerais, administrativas e comerciais	19	(22.882)	(17.686)	(379.551)	(350.575)
Outras receitas e (despesas) operacionais	20	16.960	(10.810)	59.753	(49.889)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	9	81.540	50.310	610.562	374.684
Resultado de equivalência patrimonial	7	767.639	464.230	14.657	4.422
Lucro antes do resultado financeiro		845.893	494.029	1.223.763	920.857
Resultado financeiro, líquido	21	25.425	(25.123)	(228.340)	(204.898)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		871.318	468.906	995.423	715.959
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	15.1	(16.900)	(16.373)	(133.878)	(218.094)
Lucro líquido do exercício		854.418	452.533	861.545	497.865
Lucro atribuído aos acionistas controladores		854.418	452.533	854.418	452.533
Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores		-	-	7.127	45.332
Quantidade de ações ao final do exercício	23	679.328.541	679.328.541	679.328.541	679.328.541
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	23	3.335.852	1.408.026	3.335.852	1.408.026
Lucro por ação - básico em Reais (R\$)	23	1,2628	0,6672	1,2733	0,7341
Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)	23	1,2592	0,6634	1,2697	0,7299

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Lucro líquido do exercício	854.418	452.533	861.545	497.865
Ajustes de avaliação patrimonial	5.020	(34.966)	5.020	(34.966)
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	5.020	(34.966)	5.020	(34.966)
Ajuste de conversão de investidas no exterior	-	-	-	-
Resultado abrangente total	859.438	417.567	866.565	462.899
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores			859.438	417.567
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores			7.127	45.332

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Reservas de lucros						Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total	
		Capital social	(-) Gastos com emissões de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reserva legal	Retenção de lucros						Lucros a realizar
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.865.950	(60.802)	45.544	(81.015)	221.195	1.621.627	1.168.201	(33.958)	-	4.746.742	255.687	5.002.429
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda		-	-	-	-	-	-	-	(34.966)	-	(34.966)	-	(34.966)
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plano de outorga de ações		-	-	1.102	-	-	-	-	-	-	1.102	-	1.102
Ações em tesouraria		-	-	-	10.200	-	-	-	-	-	10.200	-	10.200
Transação com acionistas não controladores		-	-	-	-	-	68.685	-	-	-	68.685	115.130	183.815
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	452.533	452.533	45.332	497.865
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal		-	-	-	-	22.627	-	-	-	(22.627)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar		-	-	-	-	-	-	247.291	-	(247.291)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	107.477	-	-	(107.477)	-	-	-
Distribuição de dividendos à débito da conta de reservas de lucros		-	-	-	-	-	(437.500)	-	-	-	(437.500)	-	(437.500)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro		-	-	-	-	-	75.138	-	-	(75.138)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.865.950	(60.802)	46.646	(70.815)	243.822	1.435.427	1.415.492	(68.924)	-	4.806.796	416.149	5.222.945
Plano de outorga de ações	28	-	-	1.820	-	-	-	-	-	-	1.820	-	1.820
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	7	-	-	-	-	-	-	-	5.020	-	5.020	-	5.020
Ações em tesouraria		-	-	-	10.608	-	-	-	-	-	10.608	-	10.608
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	854.418	854.418	7.127	861.545
Reserva legal	18	-	-	-	-	42.721	-	-	-	(42.721)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	18	-	-	-	-	-	-	441.193	-	(441.193)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	18	-	-	-	-	-	-	-	-	(202.924)	(202.924)	-	(202.924)
Dividendos complementares	18	-	-	-	-	-	(62.500)	-	-	-	(62.500)	-	(62.500)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	18	-	-	-	-	-	167.580	-	-	(167.580)	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2024		1.865.950	(60.802)	48.466	(60.207)	286.543	1.540.507	1.856.685	(63.904)	-	5.413.238	423.276	5.836.514

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do valor adicionado
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
1 – Receitas	85.993	61.068	2.441.080	2.102.222
1.1 - Receita de contrato com cliente	-	-	1.703.539	1.676.951
1.2 - Outras receitas	4.453	9.498	130.857	62.924
1.3 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	81.540	50.310	610.562	374.684
1.4 - Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa - reversão (constituição)	-	1.260	(3.878)	(12.337)
2 – Insumos adquiridos de terceiros	(21.390)	(19.637)	(939.635)	(882.845)
2.1 - Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(532.520)	(496.500)
2.2 - Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(21.390)	(19.637)	(407.115)	(386.345)
3 - Valor adicionado bruto (1-2)	64.603	41.431	1.501.445	1.219.377
4 – Depreciação e amortização	(4.036)	(3.776)	(73.614)	(52.364)
4.1 - Depreciação e amortização	(4.036)	(3.776)	(73.614)	(52.364)
5 - Valor adicionado líquido produzido pela entidade (3-4)	60.567	37.655	1.427.831	1.167.013
6 - Valor adicionado recebido em transferência	824.072	517.561	195.891	284.793
6.1 - Receitas financeiras	56.433	53.331	181.234	280.371
6.2 - Resultado de equivalência patrimonial	767.639	464.230	14.657	4.422
7 - Valor adicionado total a distribuir (5+6)	884.639	555.216	1.623.722	1.451.806
8 - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal	3.697	5.081	310.378	277.782
8.1.1 - Remuneração direta	(2.778)	443	258.475	231.671
8.1.2 - Benefícios	4.801	3.435	39.389	34.299
8.1.3 - F.G.T.S.	1.674	1.203	12.514	11.812
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	18.520	17.416	240.953	319.297
8.2.1 - Federais	18.384	17.412	179.589	266.153
8.2.2 - Estaduais	-	-	43.775	37.234
8.2.3 - Municipais	136	4	17.589	15.910
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	8.004	80.186	210.846	356.862
8.3.1 - Juros	6.767	80.186	148.409	283.264
8.3.2 - Aluguéis	1.237	-	62.437	73.598
8.4 - Remuneração de capitais próprios	854.418	452.533	861.545	497.865
8.4.1 - Dividendos	202.924	107.477	202.924	107.477
8.4.2 - Lucros retidos	651.494	345.056	651.494	345.056
8.4.3 - Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	7.127	45.332
	884.639	555.216	1.623.722	1.451.806

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		871.318	468.906	995.423	715.959
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		4.036	3.776	73.614	55.256
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures		297.403	242.463	317.059	419.871
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		(44.299)	(55.208)	(35.853)	5.154
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		3.178	138	10.861	588
Resultado de equivalência patrimonial	7	(767.639)	(464.230)	(14.657)	(4.422)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	9	(94.753)	(29.696)	(540.908)	(577.067)
Demais ajustes		(2.893)	1.102	6.527	110.786
		266.351	167.251	812.066	726.125
Variação nos ativos e passivos					
Contas a receber		(592)	(4.134)	42.913	14.910
Imóveis a comercializar		96	(96)	(374.260)	(370.589)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		21.013	-	171.203	80.289
Demais ativos e passivos		11.864	(45.887)	94.153	152.355
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos					
		298.732	117.134	746.075	603.090
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(3.767)	(24.191)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	11.1 e 11.2	(230.128)	(242.049)	(388.784)	(414.787)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(8.957)	(3.350)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	(14.566)	(54.000)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais		68.604	(124.915)	330.001	106.762
Das atividades de investimento					
Resgates e (aplicações)		268.784	405.757	237.970	338.332
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(79.890)	(70.684)	(515.887)	(222.127)
Aquisição de bens do ativo intangível	8	-	-	(15.333)	(16.836)
Partes relacionadas, líquidas		(746.528)	(6.259)	(58.877)	(41.171)
Aumento de capital em controladas	7	(29.104)	-	(27.792)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		(586.738)	328.814	(379.919)	58.198
Das atividades de financiamento					
Integralização de capital		-	-	-	-
Aquisição de ações em tesouraria	17	10.608	10.200	10.608	10.200
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	11.1 e 11.2	1.972.743	-	2.130.810	217.156
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	11.1 e 11.2	(522.169)	(284)	(1.017.529)	(19.669)
Dividendos pagos	14	(250.001)	(301.986)	(250.001)	(301.986)
Pagamento de arrendamentos - principal		-	-	(16.092)	(21.571)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento		1.211.181	(292.070)	857.796	(115.870)
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa					
		693.047	(88.171)	807.878	49.090
No início do exercício	4	13.899	102.070	318.126	269.036
No fim do exercício	4	706.946	13.899	1.126.004	318.126
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		693.047	(88.171)	807.878	49.090

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

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

A seguir destacamos os principais empreendimentos da Companhia:

Renda Recorrente (Shoppings)	Varejo (lojas)	Negócios Imobiliários	Hotéis e restaurantes	Aeroporto
Shopping Cidade Jardim – SP	Celine	Complexo Boa Vista - SP	Hotel Fasano - SP	São Paulo
Catarina Fashion Outlet – SP	CJ Mares	Fasano Cidade Jardim - SP	Hotel Fasano Boa Vista - SP	Catarina
Shops Jardins – SP	Chloé	Real Park – SP	Hotel Fasano - RJ	Aeroporto
Faria Lima Shops – SP	Balmain	Reserva Cidade Jardim – SP	Hotel Fasano - BA	Executivo
Boa Vista Market – SP	Aquazzura	Fazenda Santa Helena – SP	Hotel Fasano - BH	Internacional
Village Mall - SP	Gianvito Rossi		Hotel Village Surf Club	
			Restaurante Gero Panini	
			Restaurante Parigi	
			Restaurante Gero	
			Restaurante Fasano NY	
			Restaurante Fasano	

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio de Shoppings Centers da Companhia em 31 de dezembro de 2024:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m²)	ABL JHSF - (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	47.206	23.608
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	4.677	2.339
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	2,40%	51.351	1.258
Catarina Fashion Outlet I e II	São Roque - SP	50,01%	31.783	15.895
Catarina Fashion Outlet III	São Roque - SP	60,01%	21.664	13.001
Catarina Fashion (Expansão IV) (b)	São Roque - SP	68,00%	20.587	13.999
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	70,00%	6.387	4.471
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	18,00%	37.403	6.733
Faria Lima Shops (em desenvolvimento)	São Paulo - SP	100,00%	15.560	15.560
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	988	988
Village Mall (em desenvolvimento)	Porto Feliz - SP	100,00%	14.237	14.237
			251.843	112.088

(a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2023 com expectativa da conclusão em junho de 2026.
(b) Expansão IV iniciada no terceiro trimestre de 2024 com expectativa de conclusão em junho de 2026.

1.1. Venda de fração ideal dos Shoppings Ponta Negra, Bela Vista e CFO

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

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

Em 28 de junho de 2024 a Companhia concluiu a celebração dos instrumentos definitivos relativos à venda de participações minoritárias no empreendimento (i) Catarina Fashion Outlet - Expansão 3 no montante de R\$65.705, e cotas dos Fundos SPN e SBV, cujo valor total da transação foi de R\$ 273.035, tendo como contraparte o Fundo XP MALLS. A venda dos FIIs foram realizadas pelo valor da cotação das cotas a época da transação, já a venda de participações minoritárias gerou um ganho de R\$35.583 (Nota 17.1).

Com a conclusão da Transação, a JHSF passou a deter (i) 60,01% do Catarina Fashion Outlet, (ii) 18,00% do Shopping Ponta Negra e (iii) 11,70% do Shopping Bela Vista. A participação da JHSF no Shopping Bela Vista foi reduzida a 2,40% após a conclusão da venda de 10,70% para os atuais sócios daquele empreendimento, a qual ocorreu a valor de livros e não gerou ganhos para a Companhia.

A reclassificação segue as orientações do CPC 18 (R3) – Investimento em Coligada, em controlada em Empreendimento Controlado em Conjunto. A movimentação dos saldos das cotas está apresentada a seguir:

	Cotas FIIs SPN e SBV
31 de dezembro de 2023	500
Venda de cotas	(290.064)
Reclassificação (nota 7)	347.263
Valorização no período	42.101
31 de dezembro de 2024 (nota 4)	99.800

1.2. Venda de participação no projeto Shops Faria Lima

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

1.3. Projeto Fasano Cascais

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

O Projeto contemplará o (i) Hotel Fasano Cascais, de propriedade da OITAVOS, que espera compreender aproximadamente 96 unidades hoteleiras e (ii) 44 *Branded Residences* de alto padrão. Dentro do perímetro do Projeto, o Fasano será ainda responsável pelos serviços de Concierge, Gastronomia e outros amenities, dentro dos elevados padrões de qualidade e excelência. A transação não possui efeitos contábeis para o exercício de 2024.

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

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

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

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

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

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

Em 19 de setembro de 2024, a Ação Civil Pública (ACP) foi suspensa e a JHSF está tomando todas as medidas cabíveis ao caso e manterá seus clientes, agentes de mercado e os acionistas informados acerca do tema.

As referidas informações demonstrações financeiras não foram impactadas por esse evento.

1.5. Informações sobre as empresas controladas

A participação da Companhia em suas controladas está demonstrada a seguir:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2024		2023	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Renda Recorrente				
JHSF Malls S.A.	16,85	83,14	16,85	83,14
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	2,40	-	26,01
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	-	100	-	100
Cidade Jardim Shops S.A.	70	-	70	-
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços S.A.	-	100	-	100
JHSF Malls USA I, Inc.	-	100	-	100
JHSF Malls USA II, Inc.	-	100	-	100
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Shopping Bela Vista S.A.	-	100	0,01	99,99
Shopping Ponta Negra S.A.	100	-	0,01	99,99
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.	-	100	-	100
JHSF Malls Faria Lima Ltda.	-	100	-	100
Usina São Paulo S.A.	-	67	13,4	53,6
Shopping Vila Madalena Ltda.	99,99	0,01	-	100
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100	-	100
Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100	-	100
Cidade Jardim Shopping Serviços de Concierge Ltda.	-	100	-	100
Laguna Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	-	-
Casa Fasano	-	100	-	-
Aeroporto				
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos Ltda.	95,67	-	95,67	-
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Atividades Aeroportuárias Ltda.	99,9	0,01	99,9	0,01
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100	-	100
San Andrés Empreendimentos Ltda. (a)	99,99	0,01	99,99	0,01

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2024		2023	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Negócios Imobiliários				
Polônia Incorporações Ltda.	100	-	99,99	0,01
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Real Parque S.A.	52,13	47,87	99,99	0,01
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Aveiro Incorporações Ltda.	-	100	99,99	0,01
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Canárias Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Capri Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	-	100
Infinitum Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Milano Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Parque Catarina Incorporações Ltda.	-	100	-	100
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 01 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 02 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 04 Ltda.	-	100	-	100
Loteamento dos Plátanos Ltda.	-	100	-	100
Bragança Real Estate Ltda.	-	100	-	100
Santa Helena Participações S.A. (b)	0,01	50,99	0,01	50,99
FBV Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.	-	100	-	100
Santorini Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Cajueiros Real Estate Venture Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Boa Vista Estates Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – V Campo Participações Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – BV Participações Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – São Sebastião Participações Ltda.	-	100	-	100
VFBV Empreendimentos. Imobiliários SPE Ltda.	-	62	-	62
JHSF FBV Empreendimentos Ltda.	49,99	45,96	49,99	45,96
RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Santa Gertrudes Empreendimentos S.A. (a)	-	51	-	51
JHSF Village Surf Club Ltda. (a)	0,01	99,99	0,01	99,99
Caicos Empreendimentos. Ltda. (a)	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Faria Lima Ltda. (a)	99,99	0,01	99,99	0,01
FBV Locação e Administradora. Imóveis Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Op. Surf Club Ltda. (a)	70	-	70	-
JDI S.A.	100	-	-	-
Hotéis e Restaurantes				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60	-	60	-
HMI BH Adm. Hoteleira Ltda.	-	86	-	86
HMI Holdco, LLC	0,01	99,9	0,01	99,9
Fasano Restaurant New York	0,01	99,9	0,01	99,9
Hotel Marco Internacional S.A.	13,9	86,1	13,9	86,1
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	-	100	-	100
Restaurante Gero Rio S.A.	40	60	40	60
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	30	70	30	70
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	-	50	-	50
Cannes Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corfu Participações Ltda. (a)	99,99	0,01	99,99	0,01
Prestação de serviços e outros negócios				
CJ Mares Multimarcas e Participações Ltda.	-	70	-	70
Conceito Gestão e Com. Imobiliária Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Lyon Comércio, Importação. e Exportações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Soberana Administradora de Condomínios Ltda.	-	100	-	100
Valentino Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	-	17,43	-	17,43
JLP Hold Co (a)	100	-	100	-
JLP Dev Co (a)	100	-	100	-
JHSF UK Hospitality UK Limited (a)	100	-	100	-
JHSF Capital Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JLP Mayfair LLC (a)	0,01	99,99	0,01	99,99
Hospitality Mayfair LP (a)	0,01	49,99	0,01	49,99

(a) Companhias, empresas e Fundos constituídos no exercício de 2023.

(b) Saldo de não controladores na DMPL correspondente a participação de sócios na empresa Santa Helena S.A.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) no que se refere aos aspectos relacionados a transferência de controle.

A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1) – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações são apresentadas em milhares de reais (R\$) sendo o Real a moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras e foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, que estão apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do ativo imobilizado, intangível e do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação do orçamento de empreendimentos imobiliários e percentual de conclusão de obra (POC), determinação de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade, assim como da análise dos riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos trimestralmente ou quando há alguma mudança nessas estimativas que possam impactar significativamente suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2025.

2.3. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da JHSF Participações S.A. e suas controladas, conforme apresentadas na Nota 1.5. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição de controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Todos os saldos Inter companhias, receitas, despesas e ganhos e perdas não realizados, são eliminados.

2.4. Operações em conjunto

As operações no Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, são classificadas como operações em conjunto (*Joint Operation*) com sociedades e/ou pessoas físicas que não integram o mesmo grupo econômico da Companhia. A participação dessas sociedades e/ou pessoas físicas está restrita ao percentual que possuem sobre a propriedade do imóvel, e consequentemente, à parcela da receita e de determinados custos e despesas, conforme contrato entre as partes. Com isso a Companhia reconhece de forma proporcional a sua participação nessas operações.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

2.5. Normas emitidas e adotadas no exercício

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração emitida mais ainda não vigente. A adoção da alteração ao IAS 7 e IFRS 7, relativa a Acordos de Financiamento de Fornecedores e as alterações a serem introduzidas no CPC 26 (Apresentação das Demonstrações Contábeis), não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3. Principais práticas contábeis**3.1. Receita líquida****3.1.1. Aluguéis, serviços e receita financeira**

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir e concluiu que está atuando como agente principal em todos os seus contratos de receita.

3.1.1.1. Receita com aluguéis

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação em cada shopping e adicionalmente são avaliados os efeitos das bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, incluindo os potenciais impactos de incentivos aos locatários.

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

3.1.1.2. Outras receitas operacionais

Receita de cessão de direitos de uso – Receita diferida - Os valores de cessão de direito de uso (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de “pontos comerciais”, são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada como uma receita diferida e registrada no passivo.

Receita com venda de *membership* - refere-se à venda do direito de uso de clubes da Companhia, reconhecida a receita na aprovação contratual.

Receita com estacionamento - refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers, reconhecida a receita após o término da permanência.

Receitas com prestação de serviços - referem-se aos serviços de administração, consultoria, serviços de telefonia e comercialização de energia elétrica para Shopping Centers.

Receita de juros - para todos os instrumentos financeiros, avaliados ao custo amortizado, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

3.1.2. Receita de venda de imóveis**3.1.2.1. Receita de venda de unidades não concluídas**

O reconhecimento de receita de contratos com clientes é baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho e 5) reconhecimento da receita. Conforme estabelecido no CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. A receita de incorporação imobiliária é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, e incluem a atualização monetária dos contratos com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

Na venda de unidades não concluídas que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos da CPC 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 47.

O Ofício circular afirma que a aplicação da CPC 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato; (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica e as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1), OCPC 01 (R1), a Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão da obra (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O uso desse método requer que as receitas de vendas e os custos de terrenos e construção sejam apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos em construção.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes” apresentado na nota de débitos diversos.

Os custos orçados dos empreendimentos em construção, são compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

A existência de circunstâncias que possam alterar estimativas originais de receitas, custos ou extensão de prazo pode provocar aumentos ou reduções de receitas ou custos estimados. Essas variações são refletidas nas demonstrações financeiras no exercício em que a administração toma conhecimento das circunstâncias envolvidas. Contudo, se essa toma de conhecimento for tardia poderia existir um erro cujo tratamento poderia não ser prospectivo.

3.1.2.2. Receita de venda de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda e o respectivo custo das unidades concluídas são reconhecidos no resultado no momento da entrega das chaves (quando aplicável) ou transferência do controle (lotes), considerando também a assinatura do contrato. A Companhia entende que os riscos, posse e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade foram transferidos. Após a entrega das chaves ou termo, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação dos indexadores definidos em contrato, apropriados de forma *“pro rata temporis”*.

3.1.2.3. Perda para distratos

Com base nas orientações do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº. 02/2018, a Companhia elaborou estudos com o objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (perda para distratos) e concluiu pelo registro de perda considerando o histórico de distratos. O estudo será revisado anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

3.1.3. Receita de hospedagem e restaurantes

Refere-se à receita com diárias em quartos e apartamentos dos hotéis Fasano, além do consumo de alimentos e bebidas e outros serviços de concierge prestados pelos hotéis e são reconhecidas quando os quartos estão ocupados ou os serviços são executados, sendo registradas diariamente até a data de *“check-out”*. Nos restaurantes, a receita refere-se à venda de alimentos e bebidas as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.4. Receita com operações aeroportuárias

A receita refere-se à prestação de serviços do Programa Catarina Jets, hangaragem de aeronaves, taxas aeroportuárias e abastecimento de aeronaves, as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.5. Receita com varejo

Refere-se à venda de itens de vestuário os quais são reconhecidos que ocorre quando o controle da mercadoria é transferido ao cliente comprador nas lojas.

3.2. Investimentos (Controladora)

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em controladas é contabilizado ao custo de aquisição, adicionado das variações ocorridas no patrimônio líquido e no resultado das controladas, após a sua aquisição.

3.3. Imobilizado

Mensurado pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*“impairment”*), quando existentes.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens e reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados. Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados, se necessário. Vide Nota 8.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

3.4. Propriedades para investimento (PPI)

Representadas, substancialmente, por shopping centers (Nota 1), mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As práticas contábeis estão demonstradas na Nota 9.

3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, decorações e outros. São segregados entre circulante e não circulante conforme a previsibilidade de vendas e lançamento dos empreendimentos.

3.6. Ativos intangíveis e ágio

Mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e eventuais perdas do valor recuperável.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e sua amortização é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se esta avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

3.7. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros – “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor recuperável dos ativos e quando identifica evidências de que o valor contábil líquido excede o valor recuperável, constitui a perda para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao seu valor recuperável.

Os principais ativos não financeiros sujeitos à redução em seu valor contábil são o aeroporto (imobilizado), hotéis e restaurantes (imobilizado e intangível), investimento em participações societárias, imóveis a comercializar e as propriedades para investimento.

Na estimativa do valor em uso do ativo, quando aplicável, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço do ativo em um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa (UGC) é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda e com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de perda decorrente do valor realizável líquido em seus ativos.

A seguir demonstramos as principais premissas adotadas na avaliação dos principais ativos:

Grupo contábil	Unidade Geradora de Caixa (UGC)	Data base da avaliação	Abordagem metodológica	Horizonte de projeção	Taxa de desconto - WACC (Weighted Average Cost of Capital)	Avaliador
Imobilizado e intangível	Aeroporto Catarina	30/09/2024	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	15 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) sem crescimento real	10,5%, em termo reais, sem inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista	31/10/2024	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	14,2%, em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Restaurantes Fasano (Ocean Blue Ltda., Restaurante Fasano Ltda., Restaurante Gero Ltda., Restaurante Gero RJ Ltda., Restaurante Parigi Bistrot Ltda., Restaurante Trattoria Ltda., Gero Panini Lanchonete e Restaurante Ltda.) e as suas investidas	31/10/2024	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	12%-15,5% em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imóveis a comercializar	Terrenos, unidades imobiliárias concluídas e em desenvolvimento	30/11/2024 e 31/12/2024	i) método comparativo direto de dados de mercado: parte substancial dos ativos foi analisada com base no cálculo do valor de venda, para tanto, a análise dos mercados comparáveis ao da Companhia foi baseada na coleta de informações e valores de ofertas disponíveis. ii) o restante dos ativos foi analisado pelo método involutivo, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.			Independente e avaliação interna da Companhia

3.8. Impostos

3.8.1. Imposto indiretos (PIS, COFINS, ISS e ICMS)

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. O Imposto Sobre Serviços – ISS é calculado pelas alíquotas entre 2% a 5%, de acordo com cada município. O Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços – ICMS é calculado pelas alíquotas entre 17% e 30%, de acordo com cada estado.

3.8.2. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - correntes e diferidos

O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente de R\$240 e a contribuição social sobre o lucro é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável do exercício.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas controladas da Companhia adotaram o regime de tributação pelo lucro presumido. O lucro tributável nesse regime equivale para o imposto de renda a 8% do montante de incorporação imobiliária, inclusive a correspondente atualização monetária e a 32% do montante de prestação de serviços e locação. Para o cálculo da contribuição social o lucro tributável equivale a 12% do montante de incorporação imobiliária e a 32% do montante de prestação de serviços e locações.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Adicionalmente, para o segmento de incorporação, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas, a partir da Medida Provisória nº 601), com base no efetivo recebimento financeiro (regime de caixa).

Nas controladas e de atividades de incorporação em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. A despesa de imposto de renda e da contribuição social corrente é o montante a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos e contribuições a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante do imposto de renda e das contribuições correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos e contribuições a serem pagos ou recebidos. Tais impostos e contribuições são mensurados com base nas alíquotas vigentes na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos fiscais diferidos são revisados periodicamente e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

3.8.3. ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

A Interpretação (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos.

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.9. Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC) e do valor adicionado (DVA)

As Demonstrações dos Fluxos de Caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa. A Companhia apresenta os juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures, e arrendamentos pagos como atividades operacionais. As Demonstrações do Valor Adicionado foram elaboradas de acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS.

3.10. Resultado por ação

Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por ação.

3.11. Benefícios a empregados e pagamento baseado em ações (Stock options)

São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. O programa de participação e resultados da Companhia e suas controladas está fundamentado em metas consolidadas e individuais.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

No âmbito do plano de opções de ações, o valor justo na data de outorga aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 20), com um correspondente aumento no patrimônio líquido, durante o período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos prêmios.

Esses prêmios não contêm condições de aquisição (*non-vesting conditions*).

3.12. Instrumentos financeiros

3.12.1. Ativos financeiros

3.12.1.1. Reconhecimento inicial e mensuração

A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado.

3.12.1.2. Mensuração subsequente

3.12.1.2.1. Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Incluem os ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. São apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

3.12.1.2.2. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes e aplicações financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários ("TVM").

3.12.1.2.3. Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de taxa de juros efetiva, menos perda por redução ao valor recuperável, reconhecidos no resultado financeiro.

3.12.1.2.4. Contas a receber

Consistem, substancialmente, em valores a receber de aluguéis, cessão de direito de uso (CDU), venda de imóveis, os quais são atualizados por seus índices contratuais, substancialmente atrelados ao IGP-M, IPCA e INCC, hospedagem e venda de alimentos e bebidas.

3.12.1.2.5. Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

A PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica "Outras despesas operacionais", na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia considera a PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica divulgadas pelo mercado e observadas no cálculo de PECLD são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas.

3.12.1.3. Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem, quando Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

3.12.2. Passivos financeiros – não derivativos – custo amortizado

Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, obrigações com parceiros em empreendimentos, cessão de usufruto e débitos com partes relacionadas.

São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos do custo da transação diretamente relacionado. Os custos são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o prazo do instrumento contratado.

Após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros, são reconhecidas no resultado em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento são alocados no custo dos referidos ativos.

3.12.3. Valor justo dos instrumentos financeiros

É determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação. Vide nota 22.1.

3.12.4. Fatores de risco financeiro**3.12.4.1. Risco de crédito**

A Companhia está sujeita ao risco de crédito relacionado com as contas a receber de aluguéis, de compradores de imóveis e das transações envolvendo pagamentos dos serviços com cartões de crédito e/ou cartões de débito nos hotéis e restaurantes.

A concentração de risco de crédito de contas a receber para os segmentos de renda recorrente e hotéis e restaurantes é minimizada, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado. Assim como não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 10% do faturamento consolidado no segmento de negócios imobiliários.

3.12.4.2. Risco de preço e condições de mercado

As receitas da Companhia dependem diretamente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos shoppings centers em que participa, da capacidade de venda de unidades imobiliárias, da capacidade em ocupar os quartos disponíveis em seus hotéis e do fluxo de pessoas em seus restaurantes.

Condições adversas, assim como períodos de recessão e/ou percepção negativa dos locatários/clientes acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados, podem reduzir os níveis de transações comerciais de seus negócios. A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios.

3.12.5. Gestão de capital e risco de liquidez

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade em suas operações e oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente por empresa e, para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir o nível de endividamento.

Índice de alavancagem financeira:

Descrição	Consolidado	
	12-2024	12-2023
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	647.799	478.231
Debêntures bruto (Nota 11.2)	3.842.323	2.786.437
Cessão de usufruto (Nota 12)	189.030	200.710
Obrigações com parceiros em empreendimentos brutos (Nota 12)	119.861	106.648
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	182.017	93.527
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(1.126.004)	(318.125)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(490.891)	(326.174)
Dívida líquida (A)	3.364.135	3.021.254
Total do patrimônio líquido (B)	5.836.514	5.222.945
Total do capital (C) = (A) + (B)	9.200.649	8.244.199
Índice de endividamento líquido - % (A/B)	57%	58%

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$1.798.226 (R\$1.463.397 em 31 de dezembro de 2023). Na controladora apresenta saldo circulante negativo decorrente de transações de partes relacionadas no montante de R\$584.329 (R\$542.443 em 31 de dezembro de 2023) que será suprido pelos dividendos de suas controladas.

3.13. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. São revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros.

3.15. Direito de uso (imóveis arrendados)

A Companhia reconheceu como ativos (“ativo de direito de uso”) e passivos de arrendamento classificados no grupo de débitos diversos, os seus contratos referentes a locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes, hotéis e Usina SP).

3.15.1. Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o ativo subjacente está disponível para uso, são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, também estão sujeitos a redução ao valor recuperável.

3.15.2. Passivos de arrendamento

A Companhia reconhece os passivos de arrendamento, mensurados pelo valor presente dos pagamentos a serem realizados. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, menos quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis relacionados à índices ou taxas e pagamentos de garantia de valor residual. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo, uma alteração nos pagamentos ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

3.15.3. Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos e de ativos de baixo valor e os seus pagamentos são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Caixa e Bancos	1.719	1.703	69.190	52.558
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	705.227	12.196	746.453	165.881
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 22)	-	-	310.361	99.687
Caixa e equivalentes de caixa	706.946	13.899	1.126.004	318.126
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	14.241	5.764	21.538	18.036
Fundo de investimento Profit 463 (b)	168.614	260.458	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	7.364	23.308	171.146	276.859
Fundo de investimento The Northern Trust (d)	133.655	-	133.655	-
Fundo de investimento Hospitality 38 Hill Street Mayfair (e)	-	-	61.279	-
Fundo de investimento Sardenha (f)	-	-	34.718	-
FII JHSF SPN e SBV (Nota 1.1)	99.800	-	99.800	-
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	23.318	30.812
Ações de Companhias no Brasil e exterior (Nota 22)	-	-	622	467
Títulos e valores mobiliários (Notas 22)	423.674	289.530	546.076	326.173
Total	1.130.620	303.429	1.672.080	644.299
Circulante	1.047.493	303.429	1.527.674	644.299
Não Circulante	83.127	-	144.406	-

(a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100,0% do CDI (100,0% em 2023).

(b) O fundo JHSF Catarina Corporate, possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina e é remunerado pelo EBITDA gerado na operação do aeroporto. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo. O Fundo Profit 463 é um fundo exclusivo sob administração do BTG Pactual e possui substancialmente investimentos em Tesouro Selic, LFT, Fundos de Investimentos e ações de Companhias abertas. No consolidado, os saldos são apresentados com a abertura da

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

carteira de investimentos dos próprios Fundos. Para fins de consolidação, os títulos e valores mobiliários referentes aos Fundos são eliminados nas demonstrações financeiras.

- (c) Correspondem a aplicações em certificados de depósito bancário Jumbo em moeda estrangeira (US\$) atrelados ao tesouro americano.
- (d) O Fundo de investimento exclusivo possui investimentos em US\$ os quais visam a aquisição futura de ativos imobiliários, carteira composta substancialmente por notas comerciais.
- (e) Trata-se de investimento no Hospitality 38 Hill Street Mayfair LP, fundo de investimentos criado para aquisição e desenvolvimento do imóvel que sediará o Hotel Fasano Londres

	JHSF Corporate FII	FI Profit 463	Cotas de fundo de investimento	FI The Northern Trust	FI Hospitality 38 Hill Street Mayfair	FI Sardenha	FII JHSF SPN e SBV	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Controladora										
Saldo em 31.12.2023	5.764	260.458	23.308	-	-	-	-	-	-	289.530
Aquisição de cotas	-	50.000	182	122.883	-	-	1.000	-	-	174.065
Venda de cotas	-	(147.926)	(16.300)	-	-	-	(290.564)	-	-	(454.790)
Transferência de cotas	7.366	-	-	-	-	-	358.629	-	-	365.995
Variação no valor das cotas	1.111	6.082	174	10.772	-	-	30.735	-	-	48.874
Saldo em 31.12.2024	14.241	168.614	7.364	133.655	-	-	99.800	-	-	423.674

	JHSF Catarina Corporate FII	FI Profit 463	Cotas de fundo de investimento	FI The Northern Trust	FI Hospitality 38 Hill Street Mayfair	FI Sardenha	FII JHSF SPN e SBV	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Consolidado										
Saldo em 31.12.2023	18.036	-	276.859	-	-	-	-	30.812	467	326.174
Aquisição de cotas	-	-	199.038	122.883	53.311	32.722	1.000	959.378	-	1.368.332
Venda de cotas	-	-	(314.850)	-	-	-	(290.564)	(960.474)	-	(1.565.888)
Transferência	-	-	(46)	-	-	-	347.263	-	-	347.217
Variação no valor das cotas	3.502	-	10.146	10.772	7.968	1.996	42.101	(6.399)	155	70.241
Saldo em 31.12.2024	21.538	-	171.147	133.655	61.279	34.718	99.800	23.317	622	546.076

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Contas a receber de unidades imobiliárias	-	-	978.972	1.044.008
Aluguéis	-	-	81.668	53.777
Hotéis e restaurantes	-	-	38.278	35.335
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	7.914	8.650
Estacionamento	-	-	5.646	5.000
Prestação de Serviços	-	-	9.287	6.117
Outros (b)	9.390	8.798	127.048	138.839
Total Contas a Receber	-	8.798	1.248.813	1.291.726
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(45.295)	(19.191)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(36.813)	(39.860)
Total (Nota 22)	9.390	8.798	1.166.705	1.232.675
Circulante	9.390	8.798	766.814	613.518
Não circulante	-	-	399.891	619.157

(a) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como premissa a taxa média dos financiamentos, empréstimos e debêntures obtidos pela Companhia e comparada com a NTN-B média, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,47% a.a. (5,51% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

(b) O saldo consolidado corresponde substancialmente a operações aeroportuárias no montante de R\$ 105.544 dos quais R\$ 99.563 correspondem a transação com a C-fly.

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

Aging list	Consolidado	
	12-2024	12-2023
Vencidos acima de 365 dias	21.752	25.059
Vencidos acima de 91 até 365 dias	35.398	31.298
Vencidos acima de 61 até 90 dias	4.915	4.622
Vencidos acima de 31 até 60 dias	10.642	12.167
Vencidos até 30 dias	20.017	22.162
Total vencidos	92.724	95.308
A vencer até 365 dias	756.198	577.261
A vencer acima 365 dias	399.891	619.157
Total a vencer	1.156.089	1.196.418
Total	1.248.813	1.291.726

Abaixo é demonstrada a movimentação da perda esperada com créditos de liquidação duvidosa:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(26.126)
Reversão (Perda), líquida	(13.734)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(39.860)
Reversão (Perda), líquida	3.047
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(36.813)

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2024	12-2023
Imóveis a desenvolver (a)	574.671	888.324
Imóveis em desenvolvimento (b)	1.557.563	1.207.985
Imóveis acabados		
Complexo Fazenda Boa Vista (c)	-	127.956
Horto Bela Vista	484	441
Total	2.132.718	2.224.706
Circulante	1.599.349	1.171.714
Não Circulante	533.369	1.052.992

- (a) Correspondem a terrenos da Companhia que estão em fase de estudo de viabilidade e desenvolvimento de projeto para futuro lançamento e comercialização. A redução apresentada refere-se basicamente à reclassificação de futuros empreendimentos na cidade de São Paulo e estes foram transferidos para a rubrica de imóveis em desenvolvimento.
- (b) Os saldos apresentados em 31 de dezembro de 2024 correspondem ao Village, Boa Vista Estates e Reserva Cidade Jardim e Santa Helena, empreendimentos em fase de construção. No exercício de 2024 a Companhia reclassificou R\$ 280.316 de empreendimentos multiuso para a rubrica de imobilizado, vide nota 8 letra (b).
- (c) A Companhia optou pela reclassificação de saldos remanescentes no montante de R\$ 127.956 de terrenos da Fazenda Boa Vista para a rubrica de imóveis a desenvolver uma vez que estuda a modificação do produto para atender a atual demanda de mercado.

7. Investimentos

	Controladora	
	12-2024	12-2023
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	6.808.946	6.305.278
Total dos investimentos	6.811.728	6.308.060

As movimentações dos saldos de investimentos diretos da Controladora estão abaixo demonstradas

Sociedade Investida	Saldos em 12-2023	Aumento de capital	Aquisição de Participação (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Perda em investimentos	Transferência de investimentos	Saldos em 12-2024
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	206.411	-	-	-	(3.413)	-	-	202.998
Cidade Jardim Shops S.A.	92.213	-	-	395	(9.973)	-	-	82.635
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	667.991	-	-	1	915	-	-	668.907
JHSF Incorporações Ltda.	1.659.070	-	-	5.532	467.412	-	-	2.132.014
Shopping Ponta Negra S.A.	137.369	-	-	-	20.199	-	(157.568)	-
Polônia Incorporações Ltda.	2.457.502	246	-	1.947	287.585	-	-	2.747.280
JHSF Malls S.A.	276.947	-	-	(424)	49.328	-	-	325.851
Demais sociedades investidas	807.775	1.066	27.792	(2.430)	(44.414)	60.533	(201.061)	649.261
	6.305.278	1.312	27.792	5.020	767.639	60.533	(358.629)	6.808.946

(a) Aquisição de participação indireta no Hotel Marco Internacional, através da subsidiária HF&R, sendo adquirido 3,70% e 0,662% de minoritário, no montante de R\$ 27.792.

Sociedade Investida	Saldos em 12-2022	Transações com acionistas não controladores (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Perda em investimentos	Saldos em 12-2023
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	205.083	-	-	1.328	-	206.411
Cidade Jardim Shops S.A.	105.556	-	-	(13.343)	-	92.213
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	601.446	29.902	-	36.642	-	667.990
JHSF Incorporações Ltda.	1.583.138	-	3.682	72.250	-	1.659.070
Shopping Ponta Negra S.A.	133.830	18.311	-	(14.772)	-	137.369
Polônia Incorporações Ltda.	2.128.793	-	(20.070)	348.779	-	2.457.502
JHSF Malls S.A.	244.659	20.472	826	10.990	-	276.947
Demais sociedades investidas	786.659	-	(19.404)	22.356	(18.164)	807.775
	5.789.164	68.686	(34.966)	464.230	(18.164)	6.305.278

(a) Transações realizadas com acionistas não controladores, conforme o apresentado nas Notas 1.2 e 1.3.

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

As controladas diretas da Companhia, assim como as principais informações financeiras estão demonstradas a seguir:

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
	2024	2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	99,99	528.105	440.452	316.786	227.124	211.319	213.328	(3.414)	1.329
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	70,00	222.800	227.260	104.750	95.527	118.050	131.733	(14.247)	(19.062)
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	99,99	1.209.652	891.857	461.706	234.277	747.946	657.580	915	36.645
JHSF Incorporações Ltda. (a)	99,99	99,99	2.290.582	1.805.639	153.659	135.526	2.136.923	1.670.113	467.458	72.258
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	178.820	202.628	54.605	47.284	124.215	155.345	(2.120)	(3.132)
Polônia Incorporações Ltda. (a)	100,00	99,99	5.483.726	4.230.470	2.731.279	1.772.592	2.752.447	2.457.878	287.585	348.814
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	4.328.256	3.604.174	2.513.196	2.069.455	1.815.060	1.534.719	292.750	65.223
Demais investidas	-	-	2.570.172	8.034.241	1.430.703	3.458.736	1.139.469	4.575.505	158.685	335.538
Total			16.812.113	19.436.721	7.766.684	8.040.520	9.045.429	11.396.201	1.187.613	837.614

(a) O ganho nos exercícios de 2024 e 2023 correspondem, substancialmente as vendas de incorporação imobiliária relacionadas ao Complexo Boa Vista.

8. Imobilizado e Intangível

	Consolidado	
	12-2024	12-2023
Imobilizado (Nota 8.1)	2.098.018	1.475.375
Intangível (Nota 8.2)	134.163	129.999
Total Imobilizado e Intangível	2.232.181	1.605.374

8.1 Imobilizado

Consolidado										Taxa média depreciação (%)
Custo Histórico	Depreciação	Impairment	Saldos em 2023	Adições (a)	Baixas	Transferências (b)	Juros Capitalizados	Depreciação	Saldos em 2024	
Aeroporto Catarina	732.005 (12.462)	-	719.543	17.434	-	-	2.426	(11.711)	727.692	1,43-2,5
Aeronaves	61.281 (2.773)	-	58.508	70.287	(1.418)	(8)	-	(1.929)	125.440	3,6
Benfeitorias Imóveis de Terceiros	73.814 (6.662)	-	67.152	5.409	(2.248)	-	-	(12.417)	57.896	10
Hotéis Fasano	81.370 (5.258)	-	76.112	997	-	-	-	(4.634)	72.475	4,0
Imobilizações em Andamento	381.861 -	-	381.861	207.463	(1.076)	372.347	-	-	960.595	-
Máquinas e Equipamentos	44.227 (1.396)	-	42.831	15.845	(18.656)	-	-	(4.629)	35.391	10,0
Direito de uso	107.361 (12.933)	-	94.429	11.544	-	-	-	(17.638)	88.334	9,8 a 12,5
Outros	40.262 (5.614)	292	34.940	7.940	(3.182)	8	-	(9.512)	30.195	11,4
1.522.181	(47.098)	292	1.475.375	336.919	(26.580)	372.347	2.426	(62.470)	2.098.018	

JHSF Participações S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de reais)

- (a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão dos hangares do Aeroporto Catarina R\$17.434, máquinas e equipamentos e imobilizações em andamento (São Paulo Surf Club, Campos de Golf e amenities do empreendimento Village) no montante de R\$15.845 e R\$488.144, respectivamente.
- (b) As transferências correspondem substancialmente a ativos classificados originalmente na rubrica de Imóveis a Comercializar e após a mudança de uso desses ativos, foram classificados na rubrica de imobilizado, correspondem substancialmente aos clubes e piscina de ondas dos empreendimentos multiuso Real Parque e Village.

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

8.2 Intangível

Consolidado						
Descrição	Saldos em 2023	Adições	Baixas	Transferências	Amortização	Saldos em 2024
Ágio na aquisição de Investimentos						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	-	358
Usina São Paulo	1.647	-	-	-	-	1.647
Intangível						
Marcas e Patentes	27.175	-	-	-	(130)	27.045
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	-	18.120
Software	42.014	15.333	(25)	-	(11.014)	46.308
Outros	2.905	-	-	-	-	2.905
	129.999	15.333	(25)	-	(11.144)	134.163

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

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

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

9. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimentos (“PPI”) são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, casas, apartamentos e hangares para locação, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, através de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.

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

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

A variação entre o valor de custo e o valor justo calculado é contabilizada na rubrica de valor justo de propriedade para

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

investimento no período em que foi apurada. O ganho ou perda com valor justo das PPIs é destinado à Reserva de Lucros a realizar dentro do patrimônio líquido, não sendo considerado na apuração dos dividendos.

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

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

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

JHSF Participações S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de reais)

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

Descrição	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
	31 de dezembro de 2024								
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 12)	Participação líquida da Companhia
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	7,25% - 10,69%	7,75% - 10,69%	0,42% - 2,5%	5.276.783	(1.989.558)	3.287.225	(61.671)	(189.030)	3.036.524
Propriedades em construção (a)	7,5% - 10,25%	8,25% - 13,25%	2,5%	1.637.388	(197.007)	1.440.381	-	-	1.440.381
Propriedades em desenvolvimento (a)	-	-	-	914.020	(82.932)	831.088	-	-	831.088
Propriedades à desenvolver (b)	-	-	-	48.975	-	48.975	-	-	48.975
				<u>7.877.166</u>	<u>(2.269.498)</u>	<u>5.607.669</u>	<u>(61.671)</u>	<u>(189.030)</u>	<u>5.356.968</u>
	31 de dezembro de 2023								
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	6,75% - 10,30%	7,25% - 10,5%	0,42% - 2,5%	6.149.866	(2.601.234)	3.548.632	(62.667)	(200.710)	3.285.255
Propriedades em construção (a)	7% - 9,25%	7,75% - 11,25%	2,5%	512.041	(180.893)	331.148	-	-	331.148
Propriedades em desenvolvimento (a)	10,00%	12,00%	2,5%	995.654	4.295	999.949	-	-	999.949
Propriedades à desenvolver (b)	-	-	-	48.595	-	48.595	-	-	48.595
				<u>7.706.156</u>	<u>(2.777.832)</u>	<u>4.928.324</u>	<u>(62.667)</u>	<u>(200.710)</u>	<u>4.664.947</u>

- (a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m² menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m² de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m² de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m².
- (b) As PPIs a desenvolver estão mensuradas ao custo histórico, em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo.
- (c) Saldo correspondente a participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.
- (d) Saldo correspondente a participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).
- (e) Conforme mencionado na Nota 12 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.

JHSF Participações S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de reais)

As movimentações contábeis do exercício estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	446.719	446.719	2.519.665	1.400.667	3.920.332
Transferências (a)	-	-	-	426.889	(61.421)	365.468
Adições (a)	-	41.950	41.950	41.859	117.227	159.085
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	50.396	50.396	594.684	(111.246)	483.439
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	539.066	539.066	3.583.096	1.345.227	4.928.324
Transferências (d)	-	-	-	(347.263)	108.467	(238.796)
Adições (b)	-	72.005	72.005	49.492	357.862	407.354
Baixa - Custo (e)	-	-	-	(30.122)	-	(30.122)
Baixa - Valor justo (e)	-	(48.646)	(48.646)	(35.583)	(48.646)	(84.229)
Variação no valor justo das propriedades (c)	-	143.399	143.399	117.105	508.034	625.139
Saldos em 31 de dezembro de 2024	-	705.824	705.824	3.336.725	2.270.944	5.607.669

- (a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2023.
- (b) As adições do exercício foram realizadas, substancialmente, no Shopping Cidade Jardim, unidades imobiliárias para locação e desenvolvimento do Faria Lima Shops.
- (c) A Companhia apresenta uma valorização de seus ativos no montante de R\$625.139 no exercício de 2024, esse montante subtraído as obrigações com permutas financeiras, cessão de usufruto e baixa de valor justo das Expansões do Bela Vista e Catarina Fashion Outlet que totalizam uma perda de R\$1.514, perfazem o ganho líquido de valor justo no resultado consolidado no exercício de R\$610.562 (R\$374.684 em 2024). A valorização do exercício corresponde substancialmente ao valor de venda dos Shoppings, mencionadas nas Notas 1.2 e Nota 1.3. e registro de valor justo das unidades imobiliárias do empreendimento Fasano Residence e Village Mall.
- (d) No período a Companhia transferiu R\$347.263 de ativos imobiliários entre as rubricas de propriedades para investimento e títulos e valores mobiliários (Nota 1.2).
- (e) A baixa corresponde a venda da Expansão III do Catarina Fashion Outlet (Nota 1.3.).

Abaixo demonstramos a ABL (Área Bruta Locável) dos empreendimentos em operação da Companhia:

	12-2024	12-2023
ABL - (m²) (na participação)	124.007	123.007
ABL Vaga - (m²) (na participação)	2.099	8.299

Em 2024 e 2023, os ativos da Companhia possuem taxa média de ocupação superiores a 95%.

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

	12-2024 Consolidado	Efeitos de variações na taxa de desconto			
		- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento mensuradas a valor justo por fluxo de caixa descontado (a)	3.402.161	3.520.994	118.833	3.287.357	(114.804)

- (a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna “Saldo em 12-2024 - Consolidado” não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo ou avaliadas pelo método de comparativo de valor de mercado.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

10. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes (a)	-	-	93.145	74.567
Impostos e contribuições a recuperar	25.945	28.601	83.751	86.568
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	6.190	6.111
Despesas com comissões de vendas a apropriar	2.678	-	8.036	4.880
Fundo de promoção de Shoppings (e)	-	-	20.548	29.922
Adiantamento a fornecedores (d)	1.930	1.081	64.669	64.490
Depósitos judiciais	4.218	4.199	30.030	19.304
Rateio de despesas administrativas	97.861	72.830	-	-
Operação de Swap (b)	-	-	10.884	10.465
Repasses a receber de parceiros em empreendimentos (f)	7.295	-	8.143	18.132
Outros créditos diversos (c)	1.355	492	23.010	44.548
Total	141.282	107.203	348.406	358.987
Circulante	137.064	103.004	292.285	272.338
Não circulante	4.218	4.199	56.121	86.649

(a) O saldo inclui gastos com projetos em desenvolvimento e adiantamento de importações para o estoque de nossas lojas.

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

(c) O saldo corresponde, substancialmente, a prêmios de seguros a apropriar, fees da marca Fasano, mútuo com lojistas, adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros e recebíveis de natureza imobiliária.

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

(e) Fundo de reserva para suprir as obrigações de repasse de carteira do segmento imobiliário.

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

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	372.677	127.941	647.799	478.232
Debêntures (Nota 11.2)	2.845.656	1.569.367	3.842.323	2.786.436
	3.218.333	1.697.308	4.490.122	3.264.668
Circulante	674.767	131.547	1.083.774	265.073
Não circulante	2.543.566	1.565.761	3.406.348	2.999.595

11.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Capital de Giro	CDI	1,86% - 1,98% (a)	373.382	127.940	648.524	336.516
BNDES - Aeroporto	IPCA	8,95%	-	-	-	82.236
BNDES - Aeroporto	IPCA	5,49%	-	-	-	60.802
BNDES - Aeroporto	IPCA	1,79%	-	-	-	684
Saldo			373.382	127.940	648.524	480.239
Custo com empréstimos a amortizar			(705)	-	(725)	(2.007)
Saldo líquido (Nota 22)			372.677	127.940	647.799	478.232
Circulante			372.677	25.201	555.440	90.462
Principal e juros			373.382	25.201	556.142	91.555
(-) Custos			(705)	-	(702)	(1.093)
Não circulante			-	102.738	92.359	387.770
Principal e juros			-	102.738	92.382	388.683
(-) Custos			-	-	(23)	(913)

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

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
2024	-	25.201	-	91.554
2025	373.382	102.739	556.145	273.084
a partir de 2026	-	-	92.379	115.600
Total bruto	373.382	127.940	648.524	480.238
Custo com empréstimos à amortizar	(705)	-	(725)	(2.007)
Saldo líquido	372.677	127.940	647.799	478.231

A movimentação dos empréstimos e financiamentos da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

Controladora							
Modalidade	12-2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2024
Capital de giro e NP	127.940	740.000	57.176	(518.006)	(33.728)	-	373.382
Custos a amortizar	-	(2.836)	-	-	-	2.131	(705)
	127.940	737.164	57.176	(518.006)	(33.728)	2.131	372.677
Consolidado							
Modalidade	12-2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	12-2024
BNDES	143.720	-	20.636	(153.095)	(11.261)	-	-
Capital de giro	336.518	828.702	94.118	(562.771)	(48.043)	-	648.524
Custos a amortizar	(2.007)	(1.934)	-	-	-	3.216	(725)
	478.231	826.768	114.754	(715.866)	(59.304)	3.216	647.799

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

Modalidade	Vencimento	Garantias
Capital de giro	01/02/2027	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	03/01/2025	Direitos creditórios
Capital de giro	30/12/2027	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	29/09/2025	Quotas de controladas (segmento imobiliário) da Companhia

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

11.2 Debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
1.ª emissão das controladas (c)	CDI	2,15%	-	-	163.482	261.328
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	CDI	1,90%	-	-	-	369.373
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	790.156	416.752
8.ª emissão das controladas (b)	CDI	-	120.695	120.583	120.695	120.583
10.ª emissão das controladas (d)	CDI	2,00%	100.161	100.155	100.161	100.155
11.ª emissão das controladas (e)	CDI	2,75%	256.456	256.546	256.456	256.546
12.ª emissão das controladas (f) - 1ª Serie	CDI	2,92%	124.451	125.138	124.451	125.138
12.ª emissão das controladas (f) - 2ª Serie	CDI	2,92%	149.341	150.166	149.341	150.166
12.ª emissão das controladas (f) - 3ª Serie	CDI	1,50%	99.550	100.099	99.550	100.099
12.ª emissão das controladas (f) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	98.145	98.676	98.145	98.676
12.ª emissão das controladas (f) - 5ª Serie	CDI	2,75%	149.339	150.164	149.339	150.164
12.ª emissão das controladas (f) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	129.545	130.246	129.545	130.246
13.ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	CDI	2,25%	351.139	351.100	351.139	351.102
14.ª emissão das controladas (j) - 1ª Serie	CDI	2,25%	732.672	-	732.672	-
1.ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (h)	CDI	2,25%	-	-	-	201.686
2.ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (i)	CDI	2,25%	-	-	70.039	-
15.ª emissão das controladas (k)	IPCA	7,42%	611.043	-	611.043	-
Saldo			2.922.537	1.582.873	3.946.214	2.832.014
(-) Custos com emissão de debêntures			(76.881)	(13.507)	(103.891)	(45.578)
Saldo líquido (Nota 22)			2.845.656	1.569.366	3.842.323	2.786.436
Circulante			302.090	106.345	528.334	174.611
Principal e juros			312.914	108.975	570.988	211.573
(-) Custos			(10.824)	(2.630)	(13.995)	(6.458)
(-) Ajuste <i>debt modification</i>			-	-	(28.659)	(30.504)
Não circulante			2.543.566	1.463.021	3.313.989	2.611.825
Principal e juros			2.609.623	1.473.898	3.375.226	2.620.441
(-) Custos			(66.057)	(10.877)	(67.663)	(14.884)
(-) Ajuste <i>debt modification</i>			-	-	6.426	6.268

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

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

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

- Redução do *spread* da ordem de 0,25% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R\$130.000 num prazo estimado de 30 meses;
- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e
- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão;
- Alongamento no prazo de carência da parcela do principal, que passa a ocorrer em janeiro de 2025;
- Alteração da remuneração das Debêntures referenciadas em IPCA, que passam a ser 6,90% ao ano, sem alterações nas Debêntures referenciadas em CDI.
- Inclusão de *covenants* financeiros que serão apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras de sua controladora JHSF Participações S.A.

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

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

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

R\$160.000 correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R\$100.000 às Debêntures da Segunda Série.

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

A operação tem como garantias reais a alienação fiduciária do Imóvel Lastro, alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Real Parque S.A. e cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da emissora decorrentes da exploração comercial do Imóvel Lastro. A Companhia é a fiadora presta fiança em favor da JHSF Real Parque S.A.

As práticas contábeis aplicáveis à operação de Swap estão demonstradas a seguir:

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

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

Em 26 de junho de 2023, a Companhia concluiu a repactuação programada das Debêntures para postergar a data de vencimento de 36 meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2024 e alteração da taxa de remuneração para CDI + 2,00% a.a.

As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada no máximo 18 vezes.

- (e) Em 15 de fevereiro de 2022, a Companhia concluiu a captação da 11ª Emissão de Debêntures Simples, em série única, em distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 476), no montante de R\$250.000, com remuneração anual equivalente a CDI+2,75%, pelo prazo total de 5 anos.

- (f) Em 30 de junho de 2022 foi concluída a captação da 12ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em seis séries, para colocação privada.

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

- (g) Em 22 de dezembro de 2022 foi concluída a captação de 13ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie sem garantia real, em série única, no montante de R\$350.000, pelo prazo total de 5 anos e carência de 3 anos de amortização do principal.

- (h) Em 30 de novembro de 2023 a Companhia concluiu a 1ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R\$150.000 e R\$50.000, liquidadas em 2024 por decisão estratégica da Companhia.

- (i) Em 27 de junho de 2024 a Companhia concluiu a 2ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R\$70.000, com vencimento em maio de 2025.

- (j) Em 31 de julho de 2024 a Companhia concluiu a captação da 14ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 4 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R\$700.000, com remuneração anual equivalente a: (i) CDI+0,20% a.a. para a 1ª série (prazo de 5 anos); (ii) taxa prefixada de 12,14% a.a. para a 2ª série (prazo de 7 anos); (iii) CDI+0,35% a.a. para 3ª série (prazo de 7 anos); e (iv) IPCA +7,02% a.a. para a 4ª série.

- (k) Em 08 de novembro de 2024 a Companhia concluiu a captação da 15ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 3 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R\$600.000, com remuneração anual equivalente a: (i) IPCA +7,42% a.a. para a 1ª série (prazo de 10 anos); (ii) IPCA +7,46% a.a. para a 2ª série (prazo de 12 anos); (iii) IPCA +7,50% a.a. para 3ª série com prazo total de 15 anos.

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

As debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais, têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
2024	-	108.975	-	211.573
2025	312.915	111.111	570.988	472.900
a partir de 2026	2.609.622	1.362.787	3.375.226	2.147.539
Total bruto	2.922.537	1.582.873	3.946.214	2.832.012
Custo com debêntures a amortizar	(76.881)	(13.507)	(81.658)	(21.344)
Ajuste debt modification	-	-	(22.233)	(24.232)
Total líquido	2.845.656	1.569.366	3.842.323	2.786.436

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

Controladora

Modalidade	12-2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste debt modification	12-2024
Debêntures	1.582.873	1.300.000	240.227	(4.163)	(196.400)	-	-	2.922.537
Custos a amortizar	(13.507)	(64.421)	-	-	-	1.047	-	(76.881)
	1.569.366	1.235.579	240.227	(4.163)	(196.400)	1.047	-	2.845.656

Consolidado

Modalidade	12-2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste debt modification	12-2024
Debêntures	2.832.016	1.370.000	375.343	(301.663)	(329.480)	-	-	3.946.214
Custos a amortizar	(45.578)	(65.958)	-	-	-	5.641	2.004	(103.891)
	2.786.436	1.304.042	375.343	(301.663)	(329.480)	5.641	2.004	3.842.323

Covenants

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de covenants financeiros e não financeiros de acordo com as regras contratuais. Para o período findo em 31 de dezembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas. A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

	1ª Emissão de controlada (antiga) e 14ª Emissão de controladora (a)	Malls 12ª Emissão de controladora e 2ª Emissão de controlada (a)	Real Parque 1ª Emissão de controlada	JHSF Participações 10ª Emissão de controladora	JHSF Participações 11ª e 13ª Emissão de controladora	JHSF Participações 12ª Emissão de controladora e 2ª Emissão de controlada (a)
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.672.080	1.672.080	1.672.080	1.672.080	1.672.080	1.672.080
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(4.490.122)	(4.490.122)	(4.490.122)	(4.490.122)	(4.490.122)	(4.490.122)
Arrendamentos financeiros	(58.710)	(58.710)	(58.710)	-	-	(58.710)
Contas a receber performado - 12 meses	-	-	626.919	-	626.919	626.919
Dívida mandatoriamente conversível	120.695	120.695	120.695	-	120.695	120.695
Dívida Líquida	(2.756.057)	(2.756.057)	(2.129.138)	(2.818.042)	(2.070.428)	(2.129.138)
Dívida inferior a R\$3.200.000	(3.200.000)	(3.200.000)				
Patrimônio Líquido			5.836.514	5.836.514	5.836.514	5.836.514
Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido			0,36	0,48	0,35	0,36
Indicadores contratuais	Dívida Líquida inferior ao saldo de R\$3.200.000	Dívida Líquida inferior ao saldo de R\$3.200.000	Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6	Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6	Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6	Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6

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

12. Contas a pagar comerciais e outras

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Fornecedores (Nota 22)	5.493	1.259	206.003	217.059
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 22) (a)	119.861	106.648	119.861	106.648
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (b) (Nota 22)	-	-	189.030	200.710
Total	125.354	107.907	514.894	524.417
Circulante	5.493	1.259	220.532	231.521
Não circulante	119.861	106.648	294.362	292.896

- (a) Em 2021 a Companhia assumiu o compromisso por permuta de terreno de 2.445 m² e que integrará o Shops Faria Lima (empreendimento em desenvolvimento). A negociação prevê a troca de terreno por distribuição dos fluxos de caixa operacionais gerados pelo Shopping no percentual de 25,38% e pela Torre comercial em 14,46%. O saldo é atualizado a valor justo, seguindo a mesma metodologia de fluxo de caixa descontado apresentado na Nota 9.
- (c) Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto da fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, pela qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do NOI (Net Operating Income) do Catarina Fashion Outlet por trinta anos e contrato de opção de compra da respectiva fração ideal. A operação tem como garantia a própria fração ideal e o valor da operação é de R\$ 112.213. A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	Passivo financeiro
Total em 31 de dezembro de 2022	169.818
Atualização de cessão de usufruto	30.892
Total em 31 de dezembro de 2023	200.710
Atualização de cessão de usufruto	(11.680)
Total em 31 de dezembro de 2024	189.030
Circulante	14.529
Não circulante	174.501

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

Ano	12-2024	12-2023
2024	-	14.462
2025	14.529	14.689
2026	14.757	14.894
2027	14.960	15.050
Após 2027	144.784	141.615
Total	189.030	200.710

13. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	16.095	4.182	145.526	152.887
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	138.908	125.893
Arrendamentos (Nota 22) (a)	-	-	175.145	133.956
Provisão de custo de obra a incorrer (d)	-	-	-	68.765
Provisão para perda em investimentos	118.213	57.678	-	-
Fundo de reserva de aluguéis	-	-	13.315	5.167
Direito de resgate de pontos – Plano de milhas JHSF	-	-	4.186	7.320
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	6.642	8.546
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	182.017	93.527
Outras contas a pagar	20.039	3.400	49.811	40.943
Total de Débitos diversos	154.347	65.260	715.550	637.004
Circulante	27.424	7.582	385.761	247.197
Não circulante	126.923	57.678	329.789	389.807
Adiantamento de clientes (b)	21.013	-	412.487	241.284
Circulante	21.013	-	412.487	241.284
Não circulante	-	-	-	-

- (a) O saldo corresponde às obrigações dos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).
- (b) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária dos empreendimentos Reserva Cidade Jardim, Real Parque e Grand Lodge.
- (c) Em novembro de 2024, a Companhia realizou a aquisição de terreno localizado em São Roque – SP, com área de 2.851.194 m², no valor de R\$132.004 que será destinado à expansão do Aeroporto São Paulo Catarina e será pago em parcela única vincenda em 10 anos, o saldo será remunerado pelo CDI e os juros serão pagos anualmente.
- (d) Em junho de 2024 a Companhia firmou MoU para a venda do Shopping Bela Vista (Nota 1.3), o acordo prevê a extinção da obrigação de construção de frações ideais do respectivo Shopping firmada com os acionistas minoritários

14. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Créditos com controladas (+)	1.010.659	222.245	-	-
Débitos com controladas (-)	(584.329)	(542.443)	-	-
Créditos e débitos líquidos com controladas (=)	426.330	(320.198)	-	-
Dividendos a receber de controladas (+)	15.801	15.801	-	-
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)	-	-	141.809	70.113
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)	-	-	(22.920)	(6.845)
Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)	-	-	118.889	63.268
Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)	442.131	(304.397)	118.889	63.268
Total de créditos com partes relacionadas	1.026.460	238.046	141.809	70.113
Circulante	15.801	15.801	-	-
Não circulante	1.010.659	222.245	141.809	70.113
Total de débitos com partes relacionadas	584.329	542.443	22.920	6.845
Circulante	584.329	542.443	19.918	3.396
Não circulante	-	-	3.002	3.449

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

	Controladora	
	12-2024	12-2023
Crédito com partes relacionadas (a)		
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto S.A.	211.571	37.837
JHSF Malls S.A.	280.033	-
Polônia Incorporações S.A.	87.633	-
JHSF Incorporações Ltda.	81.832	18.156
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	74.915	19.933
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	62.192	38.325
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	38.754	-
JHSF Capital	37.779	-
Cidade Jardim Shops S.A.	24.039	2.113
Milano Administradora de Bens Ltda.	15.438	7.057
Hotel Marco Internacional S.A.	12.661	4.661
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	10.347	-
Aveiro Incorporações Ltda.	-	12.078
JHSF Real Parque S.A.	-	109
JHSF Empreendimentos Village 1	10.080	3.913
JHSF Empreendimentos Village 3	-	4.661
Outros	63.386	73.402
Total	1.010.659	222.245

	Controladora	
	12-2024	12-2023
Débitos com partes relacionadas (a)		
Canárias Administradora de Bens Ltda.	224.392	224.032
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	107.301	26.685
JHSF Engenharia S.A.	88.234	89.060
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	41.237	34.238
Shopping Ponta Negra S.A.	37.110	28.757
Santa Helena S.A.	26.972	8.216
Cajueiros Real Estates Venture Ltda	24.037	24.770
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.028	8.028
JHSF Malls S.A.	-	27.902
JHSF Meios Eletrônicos Ltda	-	2.469
JHSF Incorporações	-	28.679
Outros	27.017	39.607
Total	584.329	542.443

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

Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$101.841 (R\$90.215 em 2023) de recebíveis financeiros registrados na rubrica de Contas a Receber, junto aos acionistas, membros do conselho de administração e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias e serviços, os relacionamos a seguir:

JHSF Participações S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de reais)

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação	Saldo devedor em 31.12.2024	Detalhes da Operação
23/12/2020	Canárias Administradora de bens Ltda.	Aamj Imóveis e Participações Ltda.	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de unidade imobiliária.	2.775	449	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2024.
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda	José Auriemo Neto	Acionista Controlador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.817	18.095	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4,5%, vencendo a última parcela em setembro de 2024.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	20.502	15.696	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
02/09/2022	Santa Helena Participações S.A.	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.068	3.937	Venda de unidade imobiliária de Empreendimento localizado no município de Bragança. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2029.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.857	4.217	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Renato Ferreira Barbosa e Mara Boaventura Dias	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.670	3.906	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/09/2024	Polônia Incorporações Ltda	Rogério Lacerda (Casa Amarela)	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	9.942	10.014	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 3,5%, vencendo a última parcela em abril de 2031.
30/09/2024	Aveiro Incorporações Ltda.	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	26.183	26.146	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + juros de 3%, vencendo a última parcela em outubro de 2034.
30/09/2024	Polônia Incorporações Ltda	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.816	17.782	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 3%, vencendo a última parcela em outubro de 2034.
Total					110.229	101.841	

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$23.416 (R\$23.320 em 31 de dezembro de 2023) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

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

Dividendos a pagar

Em 31 de dezembro de 2022

Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022 pago (caixa) (DFC)
 Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)
 Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2023
 Abatimento dos dividendos mínimos do dividendo intermediário
 Pagamento de dividendo intermediário (DFC)

Em 31 de dezembro de 2023

Pagamento de dividendo intermediário (DFC)
 Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)
 Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2024 (DMPL)

Em 31 de dezembro de 2024

Dividendos	
	114.487
	(97.500)
	437.500
	107.477
	(107.477)
	(204.486)
	250.001
	(250.001)
	62.500
	202.924
	265.424

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

Em 20 de dezembro de 2024, a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de reservas de lucros existentes no balanço da Companhia de 30 de setembro de 2024, no montante de R\$ 62.500 que foram pagos nos meses de janeiro, fevereiro e março de 2025.

Remuneração dos administradores

	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
12-2024					
Número de Membros	6	6	3	3	18
Salário / Pró-labore / Remuneração	11.833	6.459	459	408	19.159
Bonificação	16.269	5.579	-	-	21.848
Benefícios Diretos e Indiretos	399	186	-	-	585
Remuneração Total	28.501	12.224	459	408	41.592
12-2023					
Número de Membros	5	7	3	3	18
Salário / Pró-labore / Remuneração	6.980	6.180	459	408	14.027
Bonificação	11.030	7.723	-	-	18.753
Benefícios Diretos e Indiretos	274	99	-	-	373
Remuneração Total	18.284	14.002	459	408	33.153

15. Impostos e contribuições correntes e diferidos

15.1. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos / (passivos) estão apresentados da seguinte forma:

Consolidado	12-2024			12-2023		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Bases tributárias						
Depreciação fiscal	-	(69.984)	(69.984)	-	(60.290)	(60.290)
Atividade imobiliária	-	(153.880)	(153.880)	-	(141.744)	(141.744)
PECLD	-	(621)	(621)	-	(604)	(604)
Prejuízo fiscal	35	-	35	6.111	-	6.111
Valor justo PPI's	-	(911.539)	(911.539)	-	(795.615)	(795.615)
Outros impostos	6.155	(3.628)	2.527	-	(5.104)	(5.104)
Total	6.190	(1.139.652)	(1.133.462)	6.111	(1.003.357)	(997.246)
Circulante (Nota 14)	-	(138.908)	(138.908)	-	(125.893)	(125.893)
Não circulante	6.190	(1.000.744)	(994.554)	6.111	(877.464)	(871.353)

Em 31 de dezembro de 2024, o prejuízo fiscal na Controladora é de R\$795.844 (R\$744.218 em 2023), no consolidado é de R\$1.224.001 (R\$1.221.032 em 2023).

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	871.318	468.906	995.423	715.959
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(296.248)	(159.428)	(338.444)	(243.426)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(159.809)	(216.695)	21.423	(178.083)
Diferença de alíquota do lucro presumido	178.160	201.911	178.160	201.911
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	260.997	157.838	4.983	1.503
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(16.900)	(16.373)	(133.878)	(218.094)
Alíquota efetiva	1,94%	3,49%	13,45%	30,46%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(56)	-	(12.190)	(14.002)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(16.844)	(16.373)	(121.688)	(204.092)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(16.900)	(16.373)	(133.878)	(218.094)

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

16. Provisão para demandas judiciais

As provisões para demandas judiciais foram constituídas conforme descrito na nota 3.16. e possuem expectativa de liquidação superior a um ano, são classificadas no passivo não circulante.

Provável	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4.710	8.417	13.127	18.466	8.498	6.276	33.241
Provisão em 2023 (Nota 20)	-	-	-	12.818	3	14.168	26.989
Reversão em 2023 (Nota 20)	-	-	-	(1.586)	(21)	(5.181)	(6.788)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	4.710	8.417	13.127	29.698	8.480	15.263	53.441
Provisão em 2024 (Nota 20)	-	-	-	6.763	36	16.114	22.913
Reversão em 2024 (Nota 20)	(4.710)	-	(4.710)	(24.399)	(64)	(16.799)	(41.262)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	-	8.417	8.417	12.062	8.452	14.578	35.092

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
	(a)	(b)	(c)	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	26.439	24.387	196.408	247.234
Provisão (reversão) 2023	71	65.863	25.555	91.489
Saldos em 31 de dezembro de 2023	26.510	90.250	221.963	338.723
Provisão (reversão) 2024	(19.028)	(1.216)	75.231	54.987
Saldos em 31 de dezembro de 2024	7.483	89.034	297.194	393.710

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

17. Patrimônio líquido

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

Capital autorizado:

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 de ações ordinárias.

Ações em tesouraria

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

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui o total de 3.637.400 (1.709.574 em 31 de dezembro de 2023) ações em tesouraria. No exercício foram adquiridas 1.927.826 (Nota 23) e desembolsou o montante de R\$ 10.608 (DMPL).

Opções outorgadas reconhecidas

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

Ajuste de avaliação patrimonial

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

17.1. Destinação do resultado

Reserva legal - É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultada a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social.

Reserva de lucros a realizar - corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquida dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo da reserva de lucros a realizar está demonstrado como segue:

	12-2024
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.415.492
Variação do valor justo	610.562
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(121.688)
Valor justo realizado na venda de ativos (Nota 1.1)	(47.681)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	441.193
Reserva de lucros a realizar	1.856.685

Reserva para retenção de lucro - corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Política de distribuição de dividendos - Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% sobre o lucro líquido, com os seguintes ajustes:

O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos:

	<u>12-2024</u>
Lucro do exercício	854.418
Constituição da reserva legal	<u>(42.721)</u>
(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	<u>811.697</u>
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>(202.924)</u>
Parcela do Lucro não realizado no exercício	<u>(441.193)</u>
Lucro à disposição da assembleia	<u>167.580</u>

Proposta de Orçamento de Capital – Retenção de Lucros - Artigo 196 da Lei nº 6.404/76

O plano de negócios da Companhia considera, para o exercício de 2025, investimentos e aplicações de capital no valor de R\$167.580 para atender ao projeto de crescimento dos negócios que prevê a conclusão das expansões dos Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e hangares do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, conclusão das obras em andamento do Complexo Fazenda Boa Vista e obras dos empreendimentos Real Park, Fazenda Santa Helena, Reserva Cidade Jardim e Shops Faria Lima.

Desta forma, propõe-se a retenção de parcela do lucro líquido do exercício de 2024 no montante de R\$167.580.

18. Receita operacional líquida

	<u>Consolidado</u>	
	<u>12-2024</u>	<u>12-2023</u>
Receita com venda de imóveis	664.241	766.699
Receita com shoppings centers e locações comerciais	490.150	428.420
Receita com hotéis e restaurantes	419.143	411.299
Receita com operações aeroportuárias	<u>180.395</u>	<u>119.461</u>
Receita bruta operacional	1.753.929	1.725.879
(-) Impostos sobre a receita	(138.186)	(124.743)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	<u>(7.810)</u>	<u>(7.661)</u>
Receita líquida operacional	<u>1.607.933</u>	<u>1.593.474</u>

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

19. Custos e despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Despesas por função				
Custos	(1.237)	-	(689.591)	(651.259)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(22.882)	(17.686)	(379.551)	(350.575)
	(24.119)	(17.686)	(1.069.142)	(1.001.834)
Despesas por natureza				
Pessoal	(55.604)	(44.007)	(295.800)	(271.927)
Serviços de terceiros	(8.303)	(4.795)	(73.343)	(64.377)
Depreciações e amortizações	(4.036)	(3.776)	(41.236)	(29.402)
Consultoria	(7.068)	(5.139)	(48.039)	(37.196)
Ocupação	(2.209)	(1.045)	(79.762)	(93.769)
Promoções e eventos	(3.870)	(2.907)	(33.463)	(38.125)
Custo das unidades vendidas	-	-	(171.965)	(182.306)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(217.070)	(189.626)
Custo dos serviços prestados	-	-	(48.578)	(18.553)
Custo de hospedagem	-	-	(18.106)	(16.147)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(15.354)	(20.830)
Comissões	-	-	(9.204)	(13.885)
Despesas lojas vagas	-	-	(421)	(1.031)
Assistência jurídica	(2.082)	(2.765)	(13.697)	(23.411)
Outros custos e despesas	(2.887)	(1.185)	(11.718)	(7.295)
	(86.059)	(65.619)	(1.077.756)	(1.007.880)
Serviços compartilhados (a)	61.940	47.933	8.614	6.046
	(24.119)	(17.686)	(1.069.142)	(1.001.834)

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

20. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	-	1.260	(9.498)	(16.745)
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(1.820)	(2.090)	(1.820)	(2.090)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 16)	4.710	-	18.349	(20.200)
Indenizações a funcionários	-	-	(1.138)	(5.383)
Depreciações e amortizações	-	-	(22.288)	(22.678)
Outras despesas e receitas operacionais (a)	14.070	(9.980)	76.148	17.207
	16.960	(10.810)	59.753	(49.889)

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

21. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Receitas financeiras				
Atualização Monetária	23.963	1.016	49.331	18.840
Variação cambial ativa	9.601	-	77.351	-
Juros de carteira de clientes	-	-	27.325	37.652
Outras receitas financeiras	50	3	27.227	14.684
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	20.336	54.684	-	41.571
	53.950	55.703	181.234	112.747
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.744)	(80.186)	(317.059)	(263.012)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.705)	(145)	(14.354)	(2.909)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(3.514)	(3.714)
Resultado com operações de swap	(19.069)	-	(19.069)	-
Variação cambial passiva	-	(106)	-	(11.842)
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	-	(1.383)	-
Descontos concedidos	(46)	(5)	(5.431)	(4.163)
Encargos financeiros sobre leasing	-	-	(13.350)	(8.477)
Outras despesas financeiras	(1.961)	(384)	(35.414)	(23.528)
	(28.525)	(80.826)	(409.574)	(317.645)
Resultado financeiro líquido	25.425	(25.123)	(228.340)	(204.898)

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros para atender às suas necessidades operacionais e reduzir a exposição a riscos de crédito de taxas de juros e de moeda. Segue abaixo a categoria dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2024			31 de dezembro de 2023		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	705.227	-	705.227	12.196	-	12.196
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	423.674	-	423.674	289.530	-	289.530
Contas a receber (Nota 5)	-	9.390	9.390	-	8.798	8.798
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	1.026.460	1.026.460	-	238.046	238.046
Total dos instrumentos ativos	1.128.901	1.035.850	2.164.751	301.726	246.844	548.570
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	5.493	5.493	-	1.259	1.259
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	372.677	372.677	-	127.941	127.941
Debêntures (Nota 11.2)	-	2.845.656	2.845.656	-	1.569.367	1.569.367
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	584.329	584.329	-	542.443	542.443
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	119.861	119.861	-	106.648	106.648
Total dos instrumentos passivos	-	3.928.016	3.928.016	-	2.347.658	2.347.658

JHSF Participações S.A.
 Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de reais)

	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2024			31 de dezembro de 2023		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	1.056.814	-	1.056.814	265.567	-	265.567
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	546.076	-	546.076	326.174	-	326.174
Contas a receber (Nota 5)	-	1.166.705	1.166.705	-	1.232.675	1.232.675
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	141.809	141.809	-	70.113	70.113
Total dos instrumentos ativos	1.602.890	1.308.514	2.911.404	591.741	1.302.788	1.894.529
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	206.003	206.003	-	217.059	217.059
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	647.799	647.799	-	478.232	478.232
Debêntures (Nota 11.2)	-	3.842.323	3.842.323	-	2.786.436	2.786.436
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	-	119.861	119.861	-	106.648	106.648
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	189.030	189.030	-	200.710	200.710
Arrendamentos (Nota 13)	-	175.145	175.145	-	133.956	133.956
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	22.920	22.920	-	6.845	6.845
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	-	182.017	182.017	-	93.527	93.527
Total dos instrumentos passivos	-	5.385.098	5.385.098	-	4.023.413	4.023.413

22.1. Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

A mensuração é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se do valor contábil, conforme demonstrado:

	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
Ativos			
Propriedades para investimento (Nota 9)	5.607.669	5.607.669	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	1.056.814	1.056.814	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	545.454	545.454	2
Títulos e valores mobiliários - ações (Nota 4)	622	622	1
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	1.166.705	1.067.224	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	141.809	141.809	3
Passivos			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	647.799	546.546	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	3.842.323	3.241.755	2
Cessão de Usufruto (Nota 12)	189.030	159.484	3
Arrendamentos (Nota 13)	175.145	147.769	3
Fornecedores (Nota 12)	206.003	173.804	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	22.920	22.920	3
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	182.017	153.567	3
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	119.861	101.126	3

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimos, financiamentos e debêntures indexados ao CDI, TJLP e IPCA expondo esses passivos a flutuações nas taxas de juros que são monitorados pela Companhia.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores aos quais a Companhia estava exposta, foram definidos cinco cenários diferentes com base em projeções divulgadas por instituições financeiras. Foram obtidas as projeções para tais indexadores e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2025, e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos nos principais ativos e passivos sujeitos à volatilidade da sua remuneração:

JHSF Participações S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	12-2024 US\$	12-2024 R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				Cenários de queda			
							25%	Resultado	50%	Resultado	-25%	Resultado	-50%	Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	15,63%	98,5% do CDI	-	746.453	863.126	116.673	19,54%	143.654	23,45%	172.385	11,72%	86.192	7,82%	57.462
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,90	Dólar	50.120	310.361	295.708	(14.653)	7,38	59.274	8,85	133.201	4,43	(88.580)	2,95	(162.507)
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 4)	5,90	Dólar	8.576	622	50.598	49.976	7,38	62.626	8,85	75.276	4,43	37.327	2,95	24.677
Contas a receber em R\$ (Nota 5)	6,92%	INCC	-	978.972	1.046.717	67.745	8,65%	84.681	10,38%	101.617	5,19%	50.809	3,46%	33.872
Contas a receber - Aluguéis em R\$	6,32%	IGP-M	-	81.668	86.827	5.159	7,90%	6.449	9,48%	7.739	4,74%	3.869	3,16%	2.580
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	15,63%	CDI	-	648.524	749.880	(101.356)	19,54%	(126.695)	23,44%	(152.034)	11,72%	(76.017)	7,81%	(50.678)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	5,81%	IPCA	-	-	-	-	7,26%	-	8,72%	-	4,36%	-	2,91%	-
Debêntures (Nota 11.2)	15,63%	CDI	-	2.317.325	2.679.494	(362.169)	19,54%	(452.712)	23,44%	(543.254)	11,72%	(271.627)	7,81%	(181.085)
Debêntures (Nota 11.2)	5,81%	IPCA	-	1.628.889	1.723.537	(94.648)	7,26%	(118.310)	8,72%	(141.972)	4,36%	(70.986)	2,91%	(47.324)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	5,81%	IPCA	-	119.861	126.826	(6.965)	7,26%	(8.706)	8,72%	(10.447)	4,36%	(5.223)	2,91%	(3.482)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	5,81%	IPCA	-	182.017	192.593	(10.576)	7,26%	(13.220)	8,72%	(15.864)	4,36%	(7.932)	2,91%	(5.288)
						<u>(350.814)</u>		<u>(362.959)</u>		<u>(373.353)</u>		<u>(342.169)</u>		<u>(331.773)</u>

Risco de liquidez

A política geral da Companhia é manter níveis de liquidez adequados para garantir que possa cumprir com as obrigações presentes e futuras, e aproveitar oportunidades comerciais à medida que surgirem. A Administração julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa operacional.

Saldo Contábil	Fluxo de caixa não descontado					2029 em diante	Total
	2025	2026	2027	2028			
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	647.799	(555.440)	(25.654)	(66.705)	-	-	(647.799)
Debêntures bruto (Nota 11.2)	3.842.323	(528.334)	(429.659)	(353.585)	(195.346)	(2.335.399)	(3.842.323)
Cessão de Usufruto (Nota 12)	189.030	-	(14.529)	(14.757)	(14.960)	(144.784)	(189.030)
Fornecedores (Nota 12)	206.003	(206.003)	-	-	-	-	(206.003)
Arrendamentos (Nota 13)	175.145	-	(41.253)	(37.470)	(37.301)	(59.121)	(175.145)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	182.017	(11.014)	(44.057)	(126.946)	-	-	(182.017)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	119.861	(11.694)	(11.694)	(11.694)	(11.694)	(73.085)	(119.861)
Fluxo de caixa líquido	5.362.178	(1.312.485)	(566.846)	(611.157)	(259.301)	(2.612.389)	(5.362.178)

23. Resultado básico e diluído por ação

	Ações emitidas	Ações em tesouraria		
Saldo em 31 de dezembro de 2023	679.328.541	1.709.574		
Emissão / venda de ações / Exercício de opção	-	-		
Recompra de ações	-	1.927.826		
Saldo em 31 de dezembro de 2024	679.328.541	3.637.400		

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Lucro do período	854.418	452.533	861.545	497.865
Média ponderada de ações	676.607.051	678.222.613	676.607.051	678.222.613
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	1.952.383	3.890.992	1.952.383	3.890.992
Média ponderada das ações diluidoras	678.559.434	682.113.605	678.559.434	682.113.605
Lucro básico por ação	1,2628	0,6672	1,2733	0,7341
Lucro diluído por ação	1,2592	0,6634	1,2697	0,7299

(a) A média ponderada da quantidade de ações considera o efeito da média ponderada das mudanças nas ações em tesouraria durante o exercício.

Em 07 de fevereiro de 2024, a Companhia divulgou fato relevante referente à aprovação da continuidade do programa de recompra de ações, com vigência até o próximo exercício, no limite de 28.000.000 de ações ordinárias, representando 9,54% do total de ações da Companhia em circulação no mercado.

As ações que vierem a ser adquiridas serão mantidas em tesouraria para posterior cancelamento, alienação ou, ainda, para o exercício de opções de ações.

24. Compromissos – Arrendamentos operacionais

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

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
Ano	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
2024	-	79.752	-	23.947
2025	29.626	73.812	15.628	23.604
2026	110.404	53.487	106.567	23.413
2027	98.925	41.120	48.791	23.004
A partir de 2028	225.389	57.582	151.325	167.653
	464.344	305.753	322.311	276.917

25. Informações por Segmento

A Companhia possui cinco segmentos de negócios: renda recorrente, negócios imobiliários, aeroporto, hotéis e restaurantes e *holding*. As principais informações financeiras de cada segmento estão demonstradas abaixo:

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Totais	Totais
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Ativo circulante	2.206.267	1.875.827	179.524	25.727	1.115.964	467.620	95.390	107.486	588.974	225.209	4.186.122	2.701.869
Ativo não circulante	3.149.178	2.735.061	1.160.194	1.050.475	3.693.536	4.106.688	246.423	288.358	858.294	195.618	9.107.625	8.376.200
Ativo do segmento	5.355.445	4.610.888	1.339.718	1.076.202	4.809.500	4.574.308	341.813	395.844	1.447.268	420.827	13.293.747	11.078.069
Passivo circulante	1.047.498	589.243	150.283	60.372	583.878	357.275	169.010	120.146	437.227	111.436	2.387.896	1.238.472
Passivo não circulante	86.742	528.701	244.756	202.084	1.806.853	1.830.431	148.769	209.161	2.782.217	1.846.276	5.069.337	4.616.652
Passivo do segmento	1.134.240	1.117.944	395.039	262.456	2.390.731	2.187.706	317.779	329.307	3.219.444	1.957.712	7.457.233	5.855.124

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Receita operacional bruta	664.241	769.169	180.395	118.749	475.277	422.028	419.143	393.019	14.873	22.914	1.753.929	1.725.879
Deduções da receita bruta	(23.729)	(28.753)	(10.225)	(6.851)	(89.861)	(72.951)	(20.771)	(21.529)	(1.410)	(2.321)	(145.996)	(132.404)
Receita operacional líquida	640.512	740.416	170.170	111.898	385.416	349.077	398.372	371.490	13.463	20.593	1.607.933	1.593.475
Custos operacionais	(194.130)	(201.687)	(97.945)	(72.504)	(128.362)	(129.948)	(266.417)	(247.119)	(2.737)	-	(689.591)	(651.259)
Lucro (prejuízo) bruto	446.382	538.729	72.225	39.394	257.054	219.129	131.955	124.371	10.726	20.593	918.342	942.216
Receitas e (despesas) operacionais	136.441	(103.883)	3.255	48.327	317.209	200.058	(71.226)	(72.728)	(80.258)	(93.132)	305.421	(21.358)
Despesas gerais e administrativas	(45.494)	(42.822)	(16.564)	(14.092)	(103.587)	(89.423)	(67.292)	(68.129)	(96.085)	(75.737)	(329.022)	(290.203)
Despesas comerciais	(34.615)	(39.997)	(942)	(2.477)	(6.449)	(9.993)	(4.246)	(3.992)	(4.277)	(3.913)	(50.529)	(60.372)
Outras receitas e (despesas) operacionais	16.956	(35.922)	20.702	11.263	8.453	(6.426)	(6.462)	(5.321)	20.104	(13.483)	59.753	(49.889)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	199.594	14.857	59	53.634	410.909	305.900	-	292	-	-	610.562	374.684
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	7.883	-	6.774	4.422	-	-	14.657	4.422
Lucro (prejuízo) operacional	582.823	434.846	75.480	87.721	574.263	419.187	60.729	51.643	(69.532)	(72.539)	1.223.763	920.858
Resultado financeiro, líquido	(79.005)	15.397	(28.787)	(23.151)	(50.905)	(99.147)	(37.698)	(38.460)	(31.945)	(59.537)	(228.340)	(204.898)
Resultado antes do IR e CS	503.818	450.243	46.693	64.570	523.358	320.040	23.031	13.183	(101.477)	(132.076)	995.423	715.960
Imposto de renda e contribuição social	(17.636)	(33.655)	(31)	(18.383)	(116.269)	(165.847)	114	(210)	(56)	-	(133.878)	(218.094)
Lucro (prejuízo) líquido	486.182	416.588	46.662	46.187	407.089	154.193	23.145	12.973	(101.533)	(132.076)	861.545	497.866

O segmento de varejo está inserido dentro do segmento de renda recorrente, isoladamente não se qualifica para apresentação separada conforme os critérios estabelecidos pelo CPC 22.

26. Seguros

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

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	1.620.799
Responsabilidade Civil	443.405
Riscos Nomeados	4.327.517
Garantia	223.127
D&O	170.000
Aeronáutico	465.425
Veículos	5.917
Riscos Diversos - Equipamentos	1.457
Riscos Diversos - Obras de Arte	2.037
Riscos Diversos - Eventos	4.000
Riscos Operacionais	45.853
Total em R\$ (Mil)	7.309.537

27. Plano de opção de compra de ações

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar a outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados e de suas controladas diretas e indiretas, sem direito de preferência para os acionistas. Até 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas dezenove outorgas de opções de compra de ações.

Os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários a razão de 25% a cada período de 12 meses de carência até o prazo limite de 6 anos da data da outorga. O preço de exercício será atualizado com base na variação do IPCA medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

A Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa em cada período parcela proporcional através do método de Black & Scholes ao prazo de vigência dos direitos. Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações contábeis estão demonstrados a seguir:

Programa	11ª Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	18ª Outorga	19ª Outorga	Total
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,3	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	1.085.728	22.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(2.011.724)	(657.500)	(215.247)	(332.589)	(17.200.548)
Saldo de plano de opção de ações	-	-	-	675.000	550.062	82.136	657.500	645.741	1.085.728	3.363.578
Preço de exercício atualizado em 31.12.2024	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.12.2024	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	
Apropriação da despesa (Nota 20)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,090	1,820
Opções com efeito diluidor na data base	-	-	-	675.000	550.062	82.136	-	645.185	-	1.952.383

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

	12-2024	Movimentação	12-2023
Outorgadas	22.684.109	-	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(17.200.548)	(332.589)	(16.867.959)
Saldo de plano de opção de ações	3.363.578	-	3.696.167

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

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

	Consolidado	
	12-2024	12-2023
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	859.269	659.781
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	304.394	337.921
Receita contratada de imóveis vendidos	1.392.774	1.891.067
Receita de imóveis vendidos apropriada	533.506	1.231.286
Receita de imóveis vendidos a apropriar (c)	859.269	659.781
Custo incorrido das unidades vendidas	169.549	725.604
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	304.394	337.921
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	473.943	1.063.525
Custo incorrido das unidades em estoque	509.381	475.574
Custo orçado das unidades estoque a incorrer	1.546.542	1.469.908
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	2.055.922	1.945.482

- (a) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.
- (b) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).
- (b) A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2024.

29. Eventos subsequentes

Venda de participação no Shopping Ponta Negra

Em 03 de Janeiro de 2025 a Companhia, assinou Memorando de Entendimentos (“Memorando”) com parte do grupo dos atuais coproprietários dos Shopping Ponta Negra (“Shopping”), para a venda de participação de 18% no Shopping, com valor da transação da ordem de R\$ 82.000 (“Transação”).

O pagamento será realizado da seguinte forma: (i) 18% do valor total após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Memorando e nos contratos definitivos; (ii) 23% em até 90 dias após a assinatura dos contratos definitivos; e (iii) o saldo remanescente em até 144 meses após a assinatura dos contratos definitivos, com amortizações mensais corrigidas (IPCA + 7,0% a.a.).

Programa de Recompra de ações

Em 07 de fevereiro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a continuidade do programa de recompra de ações, com vigência até 7 de agosto de 2026. O programa prevê a aquisição de até 28.604.701 ações ordinárias, o que corresponde a 10% do total de ações em circulação da Companhia. Atualmente, a JHSF possui 286.047.010 ações ordinárias em circulação, conforme disposto na Resolução CVM nº 77/22.

JHSF Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

A Companhia já detém 11.942.752 ações ordinárias em tesouraria e assegura que o saldo total de ações mantidas em tesouraria respeitará os limites estabelecidos pela legislação vigente. As novas ações adquiridas no âmbito deste programa serão mantidas em tesouraria para fins de cancelamento, alienação ou exercício de opções de ações.

A aquisição de novas ações será realizada com recursos provenientes da conta de reserva de lucros, conforme registrado no balanço patrimonial de 30 de setembro de 2024. As operações serão conduzidas por meio das seguintes instituições financeiras: BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, XP Investimentos CCTVM S.A. e Bradesco S.A. CTVM.

16ª Emissão de Debêntures

A Companhia, informou ao mercado em 24 de março de 2025 que concluiu a captação da 16ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R\$ 937,5 milhões, subscritas pela Opea Securitizadora S.A.

O CRI está distribuído em 4 séries, com custo médio ponderado de 102,9% do CDI e prazo médio de 4,3 anos.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
Companhia Aberta

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e Relatório do Auditor

Os Diretores da JHSF Participações S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 27 de março de 2025 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 27 de março de 2025

Augusto Martins Júnior - Diretor Presidente

Breno Perez Vicente - Diretor Financeiro

João Alves Meira Neto - Diretor jurídico

Karine Monteiro de Oliveira - Diretora de Gente e Gestão

Mara Boaventura Dias - Diretora de Relações com Investidores

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da JHSF Participações S.A., em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o relatório da administração, as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., datado de 27 de março de 2025, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Ainda, o Conselho Fiscal, em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou a proposta da administração relativa à destinação de resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 nos seguintes valores: (i) R\$ 42.721 mil, representando 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado para reserva legal; (ii) R\$ 202.924 mil, representando 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, destinados a título de dividendo mínimo obrigatório, descontado o valor destinado a reserva legal, sendo que o valor integral já foi declarado e pago antecipadamente; (iii) R\$ 441.193 mil de saldo destinados à reserva de lucros a realizar; e (iv) R\$ 167.580 mil destinados ao orçamento de capital proposto pela Companhia. Com base nos exames efetuados, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que o referido documento está em condições de ser apreciado pela assembleia geral ordinária dos acionistas.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Ademir José Scarpin

Ariovaldo dos Santos

Héctor José Alfonso



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria Estatutário da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e estatutárias, conforme previsto no Regimento Interno do próprio Comitê e em atendimento ao disposto no inciso VIII do artigo 27 da Resolução CVM 80/22, procedeu ao exame das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório Anual da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação de opinião pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., e com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinam que os referidos documentos refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JHSF Participações S.A. e suas controladas e recomenda a aprovação das Demonstrações Financeiras pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Osvaldo Roberto Nieto
Coordenador

Jorge Sawaya Júnior
Membro

Norton dos Santos Freire
Membro