Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.294.224/0001-65
Companhia Aberta

BRASIL BOLSA BALCÃO

DESTAQUES 2024

VARIAÇÕES VS 2023

RENDA 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 bemsucedidas até 1T25
CRIs **R$ 2,2 bi**
Reciclagem de ativos **R$ 733 mm**

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO[1]

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.
Para 2025 novas entregas então previstas, como **São Paulo Surf Club**, o **Boa Vista Village Town Center**, além da 5º 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.
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.**
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.

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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**

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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
(-) Gastos com emissão de ações		(60.802)	(60.802)	(60.802)	(60.802)
Opções outorgadas reconhecidas		48.466	46.646	48.466	46.646
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)
Ações em tesouraria		(60.207)	(70.815)	(60.207)	(70.815)
Ajuste de avaliação patrimonial		(63.904)	(68.924)	(63.904)	(68.924)
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.

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 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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**
Despesas financeiras	21	(28.525)	(80.827)	(409.574)	(317.645)
Receitas financeiras	21	53.950	55.704	181.234	112.747
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.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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.

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)

Das atividades operacionais	Nota	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
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.

continua

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:32:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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	Capital social	(-) Gastos com emissões de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros a realizar	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
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.

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	
	2024	**2023**	**2024**	**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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

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
Catarina Fashion Outlet - SP	CJ Mares	Fasano Cidade Jardim - SP	Hotel Fasano Boa Vista - SP	Aeroporto Executivo
Shops Jardins - SP	Chloé	Real Park - SP	Hotel Fasano - RJ	Internacional
Faria Lima Shops - SP	Balmain	Reserva Cidade Jardim - SP	Hotel Fasano - BA	
Boa Vista Market - SP	Aquazzura	Fazenda Santa Helena - SP	Hotel Fasano - BH	
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 - (m^2)	ABL JHSF - (m^2)
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 Direta	2024 Indireta	2023 Direta	2023 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	–	–

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação % 2024 Direta	2024 Indireta	2023 Direta	2023 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
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

continua

DocuSigned by
Estadan
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

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 Direta	2024 Indireta	2023 Direta	2023 Indireta
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.

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 ("BR-GAAP") 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. ° 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.
2.5. Normas emitidas e adotadas no exercício
A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração emitida mas 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.
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 1° de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n° 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.
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 n°. 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. 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.
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	9,2%, em termo reais, sem inflação, (after-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. Impostos 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.
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 n° 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.
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*).

continua

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:13 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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 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:

	Consolidado	
Descrição	**2024**	**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	
	2024	**2023**	**2024**	**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 carteira de investimentos dos próprios Fundos. Para fins de consolidação, os títulos e valores mobiliários referentes aos Fundos são eliminados nas demonstrações financeiras.
(c) Correspondem a aplicações em certificados de depósito bancário Jumbo em moeda estrangeira (US$) atrelados ao tesouro americano.
(d) O Fundo de investimento exclusivo possui investimentos em US$ os quais visam a aquisição futura de ativos imobiliários, carteira composta substancialmente por notas promissórias.
(e) Trata-se de investimento no Hospitality 38 Hill Street Mayfair LP, fundo de investimentos criado para aquisição e desenvolvimento do imóvel que sediará o Hotel Fasano Londres.

Controladora	**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**
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	6.802	174	10.772	–	–	30.735	–	–	**48.874**
Saldo em 31.12.2024	**14.241**	**168.614**	**7.364**	**133.655**	–	–	**99.800**	–	–	**423.674**
Consolidado	**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**
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	–	**1.368.232**
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	
	2024	**2023**	**2024**	**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	127.047	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:

	Consolidado	
Aging list	**2024**	**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	
	2024	**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	441	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

	Consolidado	
	2024	**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 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 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 2022**	**Transações com acionistas não controladores (a)**	**Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's**	**Equivalência Patrimonial**	**Perda em investimentos**	**Saldos em 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.

continua

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:23 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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

	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
Sociedade Investida	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**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	
	2024	**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											
	Custo Histórico	**Depreciação**	***Impairment***	**Saldos em 2023**	**Adições (a)**	**Baixas**	**Transferências (b)**	**Juros Capitalizados**	**Depreciação**	**Saldos em 2024**	**Taxa média depreciação (%)**
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**	

(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 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.

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
				7.877.166	**(2.269.498)**	**5.607.669**	**(61.671)**	**(189.030)**	**5.356.968**
	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
				7.706.156	**(2.777.832)**	**4.928.324**	**(62.667)**	**(200.710)**	**4.664.947**

(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.

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	(309.674)
Adições (b)	–	72.005	72.005	49.492	357.862	478.232
Baixa - Custo (e)	–	–	–	(30.122)	–	(30.122)
Baixa - Valor justo (e)	–	(35.583)	(35.583)	(35.583)	48.646	(71.166)
Variação no valor justo das propriedades (c)	–	130.336	130.336	117.105	508.034	612.076
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$612.076 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:

	2024	**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.

	2024	**Efeitos de variações na taxa de desconto**			
	Consolidado	**- 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.

10. CRÉDITOS DIVERSOS

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**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	
	2024	**2023**	**2024**	**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**

continua

DocuSigned by
Estadan
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

11.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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 12-2024	Controladora 12-2023	Consolidado 12-2024	Consolidado 12-2023
2024	–	25.201	648.524	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	2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	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	2023	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	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

11.2 Debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
1ª emissão das controladas (c)	CDI	2,15%	–	–	163.482	261.328
2ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	CDI	1,90%	–	–	–	369.373
2ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	–	–	790.156	416.752
8ª emissão das controladas (b)	CDI	–	120.695	120.583	120.695	120.583
10ª emissão das controladas (d)	CDI	2,00%	100.161	100.155	100.161	100.155
11ª emissão das controladas (e)	CDI	2,75%	256.456	256.546	256.456	256.546
12ª emissão das controladas (f) - 1ª Serie	CDI	2,92%	124.451	125.138	124.451	125.138
12ª emissão das controladas (f) - 2ª Serie	CDI	2,92%	149.341	150.166	149.341	150.166
12ª emissão das controladas (f) - 3ª Serie	CDI	1,50%	99.550	100.099	99.550	100.099
12ª emissão das controladas (f) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	98.145	98.676	98.145	98.676
12ª emissão das controladas (f) - 5ª Serie	CDI	2,75%	149.339	150.164	149.339	150.164
12ª emissão das controladas (f) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	129.545	130.246	129.545	130.246
13ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	CDI	2,25%	351.139	351.100	351.139	351.102
14ª emissão das controladas (j) - 1ª Serie	CDI	2,25%	732.672	–	732.672	–
1ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (h)	CDI	2,25%	–	–	–	201.686
2ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (i)	CDI	2,25%	–	–	70.039	–
15ª 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 *debt modification*			–	–	(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 *debt modification*			–	–	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
1ªSérie	R$ 310.000	27/06/2022	25/03/2035
2ªSérie	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 2° trimestre de 2023, foi aprovado através do 6° aditamento a retirada da obrigação do registro CVM da JHSF Malls S.A.

(b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, conversíveis em ações, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures") no valor de R$120.000, com vencimento em 10/12/2029 e com remuneração a 100% do CDI.

(c) Em 09 de março de 2021 a JHSF Real Parque S.A. concluiu a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, para colocação privada no montante de R$260.000, sendo (i) R$160.000 correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R$100.000 às Debêntures da Segunda Série.
Sobre as Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% do CDI acrescidos de sobretaxa equivalente a 2,15% e sobre as Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 9,4639% a.a. Para a 2° 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 n° 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 1 ª 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 2 ª 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 14 ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 4 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM n° 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 15 ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 3 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM n° 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.

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

Ano	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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	2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	*Ajuste debt modification*	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	2022	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	*Ajuste debt modification*	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**

Covenant

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:

	1° Emissão de controlada (antiga) e 14° Emissão de controladora (a)	Malls 12° Emissão de controladora e 2° Emissão de controlada (a)	Real Parque 1° Emissão de controlada	JHSF Participações 10° Emissão de controladora	JHSF Participações 11° e 13° Emissão de controladora	JHSF Participações 12° Emissão de controladora e 2° 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)**	**2.129.138**	**(2.046.551)**	**(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 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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.

(b) 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	2024	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 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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	**156.347**	**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**	**412.487**
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.

(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 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 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**

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

	Controladora 2024	Controladora 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 2024	Controladora 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.

continua

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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:

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 liquidas do período.

Dividendos a pagar

	Dividendos
Em 31 de dezembro de 2022	**114.487**
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022 pago (caixa) (DFC)	(97.500)
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	437.500
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2023	107.477
Abatimento dos dividendos mínimos do dividendo intermediário	(107.477)
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(204.486)
Em 31 de dezembro de 2023	**250.001**
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	**(250.001)**
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	**62.500**
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2024 (DMPL)	**202.924**
Em 31 de dezembro de 2024	**265.424**

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

2024	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
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**

2023	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
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	2024			2023		
Bases tributárias	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**
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)**	**(1.132.810)**	**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	
	2024	**2023**	**2024**	**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%)	(299.248)	(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)	362.185	98.392	31.390	(175.076)
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)	–	–	–	6.793	36	16.114	22.913
Reversão em 2024 (Nota 20)	(4.710)	–	(4.070)	(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 (a)	**Tributárias (b)**	**Cíveis (c)**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2022	26.439	24.387	196.408	247.234
Provisão (reversão) 2023	72	65.863	25.555	91.489
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**26.511**	**90.250**	**221.963**	**338.723**
Provisão (reversão) 2024	(19.028)	(1.216)	75.231	54.987
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**7.482**	**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 3.335.852 (1.408.026 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:

	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.

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:

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

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$178.130 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

	Consolidado	
	2024	**2023**
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	180.395	119.461
Receita bruta operacional	**1.753.929**	**1.725.879**
(-) Impostos sobre a receita	(138.186)	(124.743)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(7.810)	(7.661)
Receita líquida operacional	**1.607.933**	**1.593.474**

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA E FUNÇÃO

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**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	
	2024	**2023**	**2024**	**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	
	2024	**2023**	**2024**	**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)**

continua

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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 31 de dezembro de 2024			Controladora 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**

	Controladora 31 de dezembro de 2024			Controladora 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)	–	1.264.938	1.264.938	–	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**	**1.406.747**	**3.009.637**	**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:

Ativos	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
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)	1.264.938	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

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:

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	2024 US$	2024 R$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento 25%	Resultado	50%	Resultado	Cenários de queda (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	–	1.077.206	1.151.749	74.543	8,65%	93.178	10,38%	111.814	5,19%	55.907	3,46%	37.271
Contas a receber - Aluguéis em R$	6,32%	IGP-M	–	84.246	89.568	5.322	7,90%	6.652	9,48%	7.983	4,74%	3.991	3,16%	2.661
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)
						(343.853)		**(354.259)**		**(362.912)**		**(336.949)**		**(328.293)**

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 2025	2026	2027	2028	2029 em diante	Total
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 2024	2023	Consolidado 2024	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 2024	2023	Passivo 2024	2023
Ano				
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 2024	2023	Aeroporto 2024	2023	Renda recorrente 2024	2023	Hotéis e restaurantes 2024	2023	Holding 2024	2023	Totais 2024	Totais 2023
Ativo circulante	2.304.500	1.875.827	179.524	25.727	1.115.964	467.620	95.390	107.486	588.974	225.209	4.284.355	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	**5.453.678**	**4.610.888**	**1.339.718**	**1.076.202**	**4.809.500**	**4.574.308**	**341.813**	**395.844**	**1.447.268**	**420.827**	**13.391.980**	**11.078.069**
Passivo circulante	1.145.731	589.243	150.283	60.372	583.878	357.275	169.010	120.146	437.227	111.436	2.486.129	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	**1.232.473**	**1.117.944**	**395.039**	**262.456**	**2.390.731**	**2.187.706**	**317.779**	**329.307**	**3.219.444**	**1.957.712**	**7.556.466**	**5.855.124**

	Incorporações 2024	2023	Aeroporto 2023	2023	Renda recorrente 2024	2023	Hotéis e restaurantes 2024	2023	Holding 2024	2023	Consolidado 2024	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)	-	(666.591)	(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)	(17.205.548)
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**

continua

DocuSigned by
Estadan
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:47 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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

	2024	Movimentação	2023
Outorgadas	22.684.109	–	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	–	(2.119.983)
(-) Exercida	(17.205.548)	(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	
	2024	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).

(c) A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 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.

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.

ADMINISTRAÇÃO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

José Auriemo Neto
Presidente

Thiago Alonso de Oliveira
Conselheiro

Augusto Martins Júnior
Conselheiro

Osvaldo Roberto Nieto
Conselheiro Independente

Pablo Roman Di Si
Conselheiro Independente

Richard Rainer
Conselheiro Independente

Alberto Fernandes
Conselheiro Independente

DIRETORIA ESTATUTÁRIA

Augusto Martins Júnior
Diretor presidente e financeiro

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

COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

Osvaldo Roberto Nieto
Membro efetivo

Jorge Sawaya
Membro efetivo

Norton dos Santos Freire
Membro efetivo

ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante no Estatuto Social.

CONTADOR

Rodrigo Nogueira - CRC 1SP342903

AUDITORIA

Em atendimento à Instrução CVM 381/03, informamos que os pagamentos realizados pela JHSF e empresas controladas à O correto é Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., em contratos iniciados após a definição da contratação para serem os auditores independentes da Companhia, se referem exclusivamente aos serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras anuais e de revisão das informações trimestrais.

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 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**

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 Estatuário 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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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.

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.

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, consequentemente, 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 recalculo 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.

continua

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A674BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: DF5A6BDE-6C70-460B-98C9-8EC6081E6F29

continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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.

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.

· Concluímos 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

EY

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 29/03/2025 | 00:33:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/