

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.294.224/0001-65
Companhia Aberta[B]³
BRASIL
BOLSA
BALCÃO

DESTAQUES 2025

VARIAÇÕES VS 2024

RENDA RECORRENTE

RESULTADO RECORDE

Receita Bruta
R\$ 1,4 bi
+28% VS 2024Ebitda ajustado
R\$658mm
+33% VS 2024Shoppings
Vendas SSR
+13% **+12%**
VS 2024 VS 2024Hospitalidade e Gastronomia
Diária Média Couvert Médio
+11% **+8%**
VS 2024 VS 2024Aeroporto
Movimentos Litros Abastecidos
+56% **+38%**
VS 2024 VS 2024**JHSF Residences**
Taxa de ocupação próxima a 100%Abertura de novos Clubs
Fasano Tennis Club
São Paulo Surf Club**JHSF Capital**
AUM
R\$ 10,3 bi
TOP 10 GESTORAS
DE ALTERNATIVOS

CONSOLIDADO

RESULTADO RECORDE

Receita Bruta
R\$ 3,7 bi
+112% VS 2024Resultado Bruto
R\$ 2,2 bi
+140% VS 2024Ebitda Ajustado
R\$ 1,8 bi
+145% VS 2024Lucro Líquido
R\$ 1,9 bi
+117% VS 2024Caixa Líquido de
R\$ 2,3 bi**Incorporação**
VGV Vendido
~ R\$ 1 bi
vendas
clientes finais**R\$ 5,2 bi**
Maior IPO do mercado
imobiliário brasileiroCOMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO¹

A JHSF, maior ecossistema de alta renda da América Latina, atua no desenvolvimento e na gestão de projetos multiuso de alto valor percebido pelos seus clientes.

Em 2025, a Companhia realizou o maior evento transformacional de sua história: a venda de estoques de Incorporação no valor de R\$ 5,2 bilhões para um fundo de investimento imobiliário, por meio de uma operação inédita no mercado de capitais brasileiro, que representou o maior IPO do setor imobiliário nacional. Paralelamente, 2025 foi um ano recorde para os negócios de Renda Recorrente, impulsionado por crescimento operacional consistente e novas entregas.

Em Shoppings, as vendas consolidadas dos lojistas cresceram dois dígitos por nove trimestres consecutivos. Em Hospitalidade e Gastronomia, destacou-se a inauguração do Fasano Al Mare Beach Club, primeira fase do JHSF Fasano Sardegna, novo destino internacional na Sardenha. O Aeroporto Executivo concluiu sua quinta expansão de capacidade, integralmente ocupada, e anunciou uma sexta expansão para 2026, refletindo a forte demanda. Em JHSF Residences e Clubs, a taxa de ocupação manteve-se próxima de 100%, acompanhada da abertura do Fasano Tennis Club e do São Paulo Surf Club.

No quarto trimestre, a Companhia anunciou ainda a aquisição de participação majoritária na BY5 International, ampliando sua atuação em serviços náuticos de grande porte. A JHSF Capital apresentou crescimento expressivo ao longo do ano, com o AUM quadruplicando em relação a 2024, alcançando R\$ 10,3 bilhões, impulsionado por novas captações e pela estruturação de fundos estratégicos.

Em 2025, a Companhia inaugurou também sua nova sede na Usina SP, único hub de escritórios à beira-rio em São Paulo, reforçando seu compromisso com inovação e pioneirismo. Ao longo do ano, a JHSF manteve seu plano de expansão com investimentos em novos ativos e ampliações estratégicas, consolidando 2025 como um ano de realizações transformacionais, sustentadas pela dedicação e excelência de seus colaboradores.

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 2025 e 2024 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Circulante					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	4.192.768	1.047.493	5.319.557	1.527.674
Contas a receber	5	92.811	9.390	693.862	766.814
Imóveis a comercializar	6	13.710	13.710	1.596.705	1.599.349
Créditos diversos	10	38.818	137.064	434.296	292.285
Dividendos a receber	17	15.801	15.801	-	-
Total do ativo circulante		4.353.908	1.223.458	8.044.420	4.186.122
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	-	83.127	86.159	144.406
Contas a receber	5	-	-	195.660	399.891
Imóveis a comercializar	6	-	-	519.573	533.369
Créditos diversos	10	4.523	4.218	152.207	56.121
Créditos com partes relacionadas	14	2.248.371	1.010.659	52.987	85.243
Investimentos	7	8.979.423	6.811.728	22.493	48.745
Imobilizado e intangível	8	30.946	18.511	2.726.308	2.232.181
Propriedades para investimento	9	744.052	705.824	6.783.283	5.607.669
Total do ativo não circulante		12.007.315	8.634.067	10.538.670	9.107.625
Total do ativo		16.361.223	9.857.525	18.583.090	13.293.747

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Circulante					
Contas a pagar comerciais e outras	12	1.203	5.493	301.125	220.532
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	782.618	674.767	894.572	1.083.774
Débitos diversos	13	30.778	27.424	559.194	385.761
Adiantamento de clientes	13	21.027	21.013	2.230.476	412.487
Dividendos a pagar	14	550.000	265.424	550.000	265.424
Débitos com partes relacionadas	14	3.786.278	584.329	41.411	19.918
Total do passivo circulante		5.171.904	1.578.450	4.576.778	2.387.896
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	4.102.104	2.543.566	4.962.965	3.406.348
Contas a pagar comerciais e outras	12	143.523	119.861	332.298	294.362
Impostos e contribuições diferidos	15.1	78.134	67.070	1.182.305	1.000.744
Débitos com partes relacionadas	14	32	-	52.880	3.002
Provisão para demandas judiciais	16	7	8.417	26.998	35.092
Débitos diversos	13	126.765	126.923	312.132	329.789
Total do passivo não circulante		4.450.565	2.865.837	6.869.578	5.069.337
Patrimônio líquido	17				
Capital social		1.877.135	1.865.950	1.877.135	1.865.950
Reservas de lucros		5.042.995	3.683.735	5.042.995	3.683.735
Outros		(181.376)	(136.447)	(181.376)	(136.447)
Patrimônio líquido dos controladores		6.738.754	5.413.238	6.738.754	5.413.238
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	397.980	423.276
Total do patrimônio líquido		6.738.754	5.413.238	7.136.734	5.836.514
Total do passivo e patrimônio líquido		16.361.223	9.857.525	18.583.090	13.293.747

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	18	-	3.873	3.479.142	1.607.933
Custos Operacionais	19	-	(1.237)	(1.271.981)	(689.591)
Lucro bruto		-	2.636	2.207.161	918.342
Receitas e (despesas) operacionais		1.809.781	843.257	253.769	305.421
Despesas gerais, administrativas e comerciais	19	(87.076)	(22.882)	(577.627)	(379.551)
Outras receitas e (despesas) operacionais	20	26.694	16.960	68.834	59.753
Resultado de valor justo com propriedades para investimento	9	(11.458)	81.540	754.797	610.562
Resultado de equivalência patrimonial	7	1.881.621	767.639	7.765	14.657
Lucro antes do resultado financeiro		1.809.781	845.893	2.460.930	1.223.763
Resultado financeiro, líquido	21	95.119	25.425	(344.653)	(228.340)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		1.904.900	871.318	2.116.277	995.423
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	15.2	(11.064)	(16.900)	(247.737)	(133.878)
Lucro líquido do exercício		1.893.836	854.418	1.868.540	861.545
Lucro atribuído aos acionistas controladores		1.893.836	854.418	1.893.836	854.418
Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(25.296)	7.127
Quantidade de ações ao final do exercício	23	681.322.756	679.328.541	681.322.756	679.328.541
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	23	15.043.952	3.335.852	15.043.952	3.335.852
Lucro por ação - básico em Reais (R\$)	23	2,7804	1,2628	2,7804	1,2733
Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)	23	2,7723	1,2592	2,7723	1,2697

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício		1.893.836	854.418	1.868.540	861.545
Lucro líquido do exercício		1.893.836	854.418	1.868.540	861.545
Ajustes de avaliação patrimonial		(45.368)	5.020	(45.368)	5.020
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda		(45.368)	5.020	(45.368)	5.020
Resultado abrangente total		1.848.468	859.438	1.823.172	866.565
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores		1.848.468	859.438	1.848.468	859.438
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores		-	-	(25.296)	7.127

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 2025 e 2024 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Das atividades operacionais	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		1.904.900	871.318	2.116.277	995.423
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		5.138	4.036	50.998	73.614
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures		580.947	297.403	717.243	317.059
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		(57.146)	(44.299)	(203.862)	(35.853)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		20.063	3.178	443.940	10.861
Resultado de equivalência patrimonial	7	(1.881.621)	(767.639)	(7.765)	(14.657)
Resultado de valor justo com propriedades para investimento	9	11.458	(94.753)	(763.155)	(540.908)
Provisão para distratos		-	-	47.568	-
Demais ajustes		(53.339)	(2.893)	(28.949)	6.527
530.400		266.351	2.372.295	812.066	
Varição nos ativos e passivos					
Contas a receber		(83.421)	(592)	270.030	42.913
Imóveis a comercializar		-	96	(91.835)	(374.260)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		14	21.013	1.817.989	171.203
Demais ativos e passivos		(186.672)	11.864	(63.096)	94.153
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos		260.361	298.732	4.305.583	746.075
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(3.767)	(3.767)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	11.1 e 11.2	(485.445)	(230.128)	(629.898)	(388.784)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(4.289)	(8.957)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	(14.566)	(14.566)
Caixa líquido gerado pelas (consumido pelas) atividades operacionais		(225.124)	68.604	3.653.063	330.001
Das atividades de investimento					
Resgates e (aplicações)		(771.593)	268.784	(981.116)	237.970
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(67.259)	(79.890)	(873.284)	(515.887)
Aquisição de bens do ativo intangível	8	-	-	(22.880)	(15.333)
Partes relacionadas, líquidas		1.964.237	(746.528)	50.747	(58.877)
Aumento de capital em controladas	7	(41.090)	(29.104)	-	(27.792)
Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos		16.829	-	76.464	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		1.101.124	(586.738)	(1.750.069)	(379.919)
Das atividades de financiamento					
Aumento de capital	17	11.185	-	11.185	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		32	-	52.880	-
Aquisição de ações em tesouraria		-	10.608	-	10.608
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	11.1 e 11.2	2.355.828	1.972.743	2.087.963	2.130.810
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	11.1 e 11.2	(805.004)	(522.169)	(1.251.833)	(1.017.529)
Dividendos pagos	14	(250.000)	(250.001)	(250.000)	(250.001)
Pagamento de arrendamentos - principal		-	-	(18.009)	(16.092)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento		1.312.041	1,211,181	632,186	847,188
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		2,188,041	693,047	2,535,180	807,878
No início do exercício	4	706.946	13.899	1.126.004	318.126
No fim do exercício	4	2,894,987	706,946	3	

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONSOLIDADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	(-) Gastos com emissões de ações		Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reserva de lucros			Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
		Capital social				Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros a realizar					
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		-	-	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	17	-	-	-	-	42.721	-	-	-	(42.721)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(441.193)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(202.924)	(202.924)	-	(202.924)
Dividendos complementares	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.500)	(62.500)	-	(62.500)
Retenção de lucro com base em orçamento de capital	17	-	-	-	-	-	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
Plano de outorga de ações		-	-	439	-	-	-	-	-	-	439	-	439
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	7	-	-	-	-	-	-	-	(45.368)	-	(45.368)	-	(45.368)
Aumento de capital	17	11.185	-	-	-	-	-	-	-	-	11.185	-	11.185
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	1.893.836	1.893.836	(25.296)	1.868.540
Reserva legal	17	-	-	-	-	88.884	-	-	-	(88.884)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	17	-	-	-	-	-	-	467.236	-	(467.236)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(451.238)	(451.238)	-	(451.238)
Dividendos complementares	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(83.338)	(83.338)	-	(83.338)
Retenção de lucro com base em orçamento de capital	17	-	-	-	-	-	803.140	-	-	(803.140)	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2025		1.877.135	(60.802)	48.905	(60.207)	375.427	2.343.647	2.323.921	(109.272)	-	6.738.754	397.980	7.136.734

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

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
1 - Receitas	23.899	85.993	4.525.143	2.441.080
1.1 - Receita de contrato com cliente	579	-	3.579.034	1.703.539
1.2 - Outras receitas	34.778	4.453	183.199	130.857
1.3 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	(11.458)	81.540	754.797	610.562
1.4 - Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa - reversão (constituição)	-	-	8.113	(3.878)
2 - Insumos adquiridos de terceiros	(74.862)	(21.390)	(1.679.703)	(939.635)
2.1 - Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(1.062.318)	(532.520)
2.2 - Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(74.862)	(21.390)	(617.385)	(407.115)
3 - Valor adicionado bruto (1-2)	(50.963)	64.603	2.845.440	1.501.445
4 - Depreciação e amortização	(5.138)	(4.036)	(64.227)	(73.614)
4.1 - Depreciação e amortização	(5.138)	(4.036)	(64.227)	(73.614)
5 - Valor adicionado líquido produzido pela entidade (3-4)	(56.101)	60.567	2.781.213	1.427.831
6 - Valor adicionado recebido em transferência	2.034.829	824.072	285.250	195.891
6.1 - Receitas financeiras	153.208	56.433	277.485	181.234
6.2 - Resultado de equivalência patrimonial	1.881.621	767.639	7.765	14.657
7 - Valor adicionado total a distribuir (5+6)	1.978.728	884.639	3.066.463	1.623.722
8 - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal	62.826	3.697	370.487	310.378
8.1.1 - Remuneração direta	53.605	(2.778)	301.851	258.475
8.1.2 - Benefícios	6.986	4.801	53.095	39.389
8.1.3 - F.G.T.S.	2.235	1.674	15.541	12.514
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	23.716	18.520	428.904	240.953
8.2.1 - Federais	21.669	18.384	357.964	179.589
8.2.2 - Estaduais	-	-	47.755	43.775
8.2.3 - Municipais	2.047	136	23.385	17.589
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	(1.650)	8.004	398.532	210.846
8.3.1 - Juros	1.114	6.767	302.245	148.409
8.3.2 - Aluguéis	(2.764)	1.237	96.287	62.437
8.4 - Remuneração de capitais próprios	1.893.836	854.418	1.868.540	861.545
8.4.1 - Dividendos	534.576	202.924	534.576	202.924
8.4.2 - Lucros retidos	1.359.260	651.494	1.359.260	651.494
8.4.3 - Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(25.296)	7.127
	1.978.728	884.639	3.066.463	1.623.722

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 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A JHSF Participações S.A. ("Companhia") com sede na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 - Usina SP - Espaço C.01.01, 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 negócios da Companhia:

Renda Recorrente (Shoppings)	Varejo (Lojas)	Negócios Imobiliários, locações e Clubes	Hotéis e restaurantes	Aeroporto
Shopping Cidade Jardim - SP	Celíne	Complexo Boa Vista - SP	Hotel Fasano - SP	São Paulo Catarina
Catarina Fashion Outlet - SP	CJ Mares	Fasano Residences - SP	Hotel Fasano Boa Vista - SP	Aeroporto Executivo
Shops Jardins - SP	Chloé	SP Surf Club Residences - 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	
Boa Vista Village Town Center - SP	Gianvito Rossi	São Paulo Surf Club - SP	Boa Vista Surf Lodge - SP	
	Frattelli Rossetti	Village Surf Club - SP	Restaurante Gero Panini	
	Isabel Marant		Restaurante Parigi	
	Pucci		Restaurante Gero	
	Rene Caovilla		Restaurante Fasano - NY	
			Restaurante Fasano - SP	

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio de Shoppings Centers da Companhia em 31 de dezembro de 2025:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m²)	ABL JHSF - (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	47.206	23.608
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	4.677	2.339
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	1%	51.351	514
Catarina Fashion Outlet I e II	São Roque - SP	50,01%	31.783	15.895
Catarina Fashion Outlet III	São Roque - SP	50,01%	21.664	10.834
Catarina Fashion (Expansão IV) (b)	São Roque - SP	50,01%	20.587	10.296
Shops Jardins	São Paulo - SP	55,00%	6.387	3.513
Faria Lima Shops (em desenvolvimento)	São Paulo - SP	100,00%	15.560	15.560
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	988	988
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.237	14.237
			214.440	97.784

(a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2023 com expectativa da conclusão em dezembro de 2026.

(b) Expansão IV iniciada no terceiro trimestre de 2024 com expectativa de conclusão em junho de 2027.

1.1. Venda de fração ideal dos Shoppings Ponta Negra, Bela Vista, CFO III e Cidade Jardim Shops

Em 28 de julho de 2025, a Companhia concluiu a venda de 10,70% da fração ideal do Shopping Bela Vista ("Shopping") com os atuais coproprietários do Shopping pelo valor de R\$ 53.100, passando a deter 1% da fração ideal do Shopping. Os valores foram integralmente transferidos no exercício de 2025 e não geraram ganhos contábeis uma vez que o ativo estava registrado pelo método de valor justo e não afetaram caixa. Em 12 de agosto de 2025, a Companhia concluiu a venda de 18% da fração ideal do Shopping Ponta Negra, com os atuais coproprietários, no valor de R\$ 82.000, com a transação a Companhia não possui mais participação no Shopping. Os valores foram parcialmente transferidos no exercício de 2025, restando o valor de R\$52.349, que será recebido em até 144 meses com amortizações mensais corrigidas (IPCA + 7,0% a.a.). A transação não gerou ganhos contábeis uma vez que os ativos estavam registrados pelo método de valor justo e não afetaram caixa. Em 17 de novembro de 2025, a Companhia concluiu a venda de 15% das ações da Companhia Cidade Jardim Shops S.A. por meio de dação em Pagamento de Cotas do JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada no montante de R\$16.125, integralizadas na mesma data. A transação não gerou ganhos contábeis uma vez que os ativos estavam registrados pelo método de valor justo. Em 25 de novembro de 2025, a Companhia concluiu a venda de 10% da fração ideal do Catarina Fashion Outlet - Expansão III por meio de dação em Pagamento de Cotas do JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada no montante de R\$60.339, integralizadas na mesma data. A transação não gerou ganhos contábeis uma vez que os ativos estavam registrados pelo método de valor justo.

Com a conclusão destas Transações, a JHSF agora detém (i) 50,01% da Catarina Fashion Outlet - Expansão III e (ii) 1% do Shopping Bela Vista e (iv) 55% do Cidade Jardim Shops. A Companhia não tem mais investimento do Shopping Ponta Negra.

1.2. 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 questionava o fracionamento dos estudos de impactos ambientais dos Empreendimentos da JHSF na região.

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 e 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.

Em 05 de novembro de 2025, a Companhia informou ao mercado que celebrou Acordo com o Ministério Público de Porto Feliz - SP, envolvendo a finalização e o imediato encerramento da Ação Civil Pública.

Dentre outros aspectos, o Acordo prevê a manutenção de todas as licenças existentes e a continuidade dos processos de licenciamento em curso.

As demonstrações financeiras não foram impactadas por esse evento.

1.3. Venda de unidades imobiliárias para Fundo de investimento

Em 10 de dezembro de 2025, a Companhia, anunciou a conclusão da venda de estoques, lotes e produtos imobiliários da Companhia, pelo montante de R\$ 5.235.000 ("Transação").

A venda foi realizada para o JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("FII" ou "Fundo"), estruturado em conjunto com a JHSF Capital Ltda. ("JHSF Capital"), subsidiária da Companhia, o Banco XP S.A., o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A. (em conjunto, os "Coordenadores").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos, e tem como política de investimento a aquisição de estoques, lotes e produtos imobiliários prontos e em desenvolvimento da JHSF, localizados nos empreendimentos: Boa Vista Village, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim, São Paulo Surf Club Residences e Fazenda Santa Helena.

A JHSF Capital foi contratada pelo Fundo para exercer a função de gestora, enquanto a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como administradora fiduciária.

A JHSF é investidora na cota subordinada do FII, detendo 24,9% das cotas. No entanto, a Companhia celebrou um Total Return Swap (TRS) envolvendo parte majoritária de suas cotas subordinadas, transferindo parte significativa da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.</

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)

Atividade de negócio/Sociedades controladas	Participação %			
	2025		2024	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Hotéis e Restaurantes				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	62,69	5,22	60	-
HMI BH Administradora 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.	99,99	0,01	99,99	0,01
CRB Holdings Ltda.	100	-	-	-
GF Holdings Ltda.	100	-	-	-
Fasano Fifth Avenue LLC	-	100	-	100
Negócios Imobiliários				
Polônia Incorporações Ltda.	100	-	100	-
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Real Parque S.A.	-	100	52,13	47,87
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Aveiro Incorporações Ltda.	-	100	-	100
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	99,99	0,01
Infinitem 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
JHSF Empreendimentos Village 07 Ltda.	-	100	-	100
Loteamento dos Plátanos Ltda.	-	100	-	100
Bragança Real Estate Ltda.	-	100	-	100
Santa Helena Participações S.A.	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 01 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
VFVB Empreendimentos, Imobiliários SPE Ltda.	-	62	-	62
JHSF FBV Empreendimentos Ltda.	-	100	49,99	45,96
RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Santa Gertrudes Empreendimentos S.A.	-	51	-	51
JHSF Village Surf Club Ltda. (a)	0,01	99,99	0,01	99,99
Caicos Empreendimentos. Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Faria Lima Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
FBV Locação e Administradora. Imóveis Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Operadora do Surf Club Ltda.	70	-	70	-
JDI S.A.	100	-	100	-
Lírio Empreendimentos Ltda.	-	100	-	100
Andromeda Empreendimentos E Participações Ltda.	-	100	-	100
Vanguard Empreendimentos e Participações Ltda.	-	100	-	100
JHSF São Paulo Surf Club Ltda.	99,99	0,01	-	100
Jardim da Pacobá Empreendimentos e Participações Ltda.	100	-	-	-
Prestação de serviços e outros negócios				
CJ Mares Multimarcas e Participações Ltda.	0,01	99,99	-	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
JHSF HoldCo Investments Ltd.	100	-	100	-
JHSF Capital Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01

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.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) no que se refere aos aspectos relacionados a transferência de controle.

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

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

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

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 30 de março de 2026.

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 1.4. 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. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025 e normas emitidas, mas ainda não vigentes

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICP 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

A Companhia não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1º de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 - <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação.
1º de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregateadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora as discussões ainda não tenham sido encerradas, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1º de janeiro de 2027	IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.

3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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 (CDU) - Receita diferida - Os valores de 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 dos 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, cuja receita é reconhecida na aprovação contratual.

Receita com estacionamento - refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers, cuja receita é reconhecida 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 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 foram observados os procedimentos do CPC 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 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 do 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 pela 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 Explicativa n.º 13 - 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.

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. Provisão para perda com distratos

Com base nas orientações do Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, a Companhia elaborou estudos com o objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (perda para distratos) e concluiu pelo registro de perda considerando o histórico de distratos. O estudo será revisado anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

3.1.3. Receita de hospedagem e restaurantes

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

3.1.4. Receita com operações aeroportuárias

A receita refere-se à prestação de serviços, 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 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, adicionada 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, 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 expectativa 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 com base na avaliação efetuada pela Companhia, não há indicação de perda decorrente do valor realizável líquido em seus ativos.



> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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	31/10/2025	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	15 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) sem crescimento real	10,5%, em termo reais, sem inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Hotel Fasano São Paulo, Hotel Fasano Fazenda Boa Vista e Hotel Boa Vista Surf Lodge	31/10/2025	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	12,9%, 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	31/10/2025	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	12%-13,5% em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imóveis a comercializar	Terrenos, unidades imobiliárias concluídas e em desenvolvimento	31/10/2025 e 31/12/2025	i) método comparativo direto de dados de mercado: parte substancial dos ativos foi analisada com base no cálculo do valor de venda, para tanto, a análise dos mercados comparáveis ao da Companhia foi baseada na coleta de informações e valores de ofertas disponíveis. ii) o restante dos ativos foi analisado pelo método involutivo, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.			Independente e avaliação interna da Companhia

3.8. Impostos

3.8.1. Imposto indireto (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 com alíquotas que variam entre 2% e 5%, de acordo com cada município. O Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - ICMS é calculado com alíquotas que variam 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 ao imposto de renda a 8% do montante de incorporação imobiliária, inclusive a correspondente atualização monetária e a 32% do montante de prestação 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 nº 601), com base no efetivo recebimento financeiro (regime de caixa).

Nas controladas 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 ICPC 22 (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.

3.8.4. Impactos da Reforma Tributária (EC132/2023)

Contexto geral da Reforma Tributária Em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023, que reformula o sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, substituindo PIS, COFINS, ICMS e ISS pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). A transição ocorrerá entre 2026 e 2032, período no qual coexistirão o regime atual e o regime novo. A seguir destacamos as principais mudanças observadas:

i) A tributação destacada em nota fiscal exigirá ajustes no reconhecimento de receita, na forma de emissão dos documentos fiscais e contratuais, principalmente para os segmentos de negócios imobiliários e renda recorrente que passarão a emitir nota fiscal para as locações e venda de unidades imobiliárias.

ii) A ampliação da não cumulatividade impactará créditos tributários e pode exigir revisões nos ativos fiscais diferidos.

iii) O custo de obras, insumos e imobilizado tendem a diminuir com maior recuperabilidade de tributos, afetando depreciação e indicadores de performance.

iv) O *split payment* pode reduzir temporariamente o caixa, uma vez que a tributação ocorrerá em prazo muito menor que o atual.

v) Durante a transição, controles e sistemas precisarão operar em dois regimes simultaneamente.

A Companhia seguirá monitorando a regulamentação da Reforma Tributária e seu impacto nas operações, contratos, demonstrações contábeis e indicadores financeiros. Informações adicionais serão divulgadas nos próximos períodos, conforme a evolução da transição para o novo modelo tributário e a disponibilização de normativos complementares.

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*).

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 enquadrarem 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 alugueis, 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 2025 e 2024, 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 a Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assume 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 alugueis, 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, 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 e do fluxo de aeronaves em seu aeroporto.

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 beneficiários outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

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

Índice de alavancagem financeira:

Descrição	Consolidado	
	2025	2024
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	391.056	647.799
Debêntures bruto (Nota 11.2)	5.466.481	3.842.323
Cessão de usufruto (Nota 12)	199.908	189.030
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	143.523	119.861
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	132.004	182.017
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(3.661.184)	(1.126.004)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(1.744.532)	(490.891)
Dívida líquida (A)	927.255	3.364.135
Total do patrimônio líquido (B)	7.136.734	5.836.514
Total do capital (C) = (A) + (B)	8.063.989	9.200.649
Índice de endividamento líquido - % (A/B)	13%	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 2025, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$3.467.642 (R\$1.798.226 em 31 de dezembro de 2024). Na controladora apresenta saldo circulante negativo decorrente de transações de partes relacionadas no montante de R\$817.996 (R\$354.992 em 31 de dezembro de 2024).

3.13. Provisões para riscos tributários, civis 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	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e Bancos	5.410	1.719	202.580	69.190
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	2.889.577	705.227	3.000.666	746.453
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 22)	-	-	457.940	310.361
Caixa e equivalentes de caixa	2.894.987	706.946	3.661.184	1.126.004
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	6.478	14.241	13.868	21.538
Fundo de investimento Profit 463 (b)	258.568	168.614	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	7.143	7.364	308.573	171.146
Fundo de Investimento The Northern Trust (d)	138.347	133.655	222.573	133.655
Fundo de Investimento Hospitality 38 Hill Street Mayfair (d)	-	-	92.222	61.279
Fundo de investimento Sardenha (d)	-	-	96.894	34.718
FII SPN II - Pacobá	13.536	-	13.536	-
FII JHSF SPN e SBV	-	99.800	-	99.800
JHSF Capital Hotéis FII Ltda	6.948	-	6.948	-
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	37.526	23.318
Ações de Companhias no Brasil e exterior	-	-	-	622
JHSF Capital Malls FII (e)	-	-	85.631	-
JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário - FII (f) (Nota 22)	851.192	-	851.192	-
Terra Investimentos e Distribuição de títulos	15.569	-	15.569	-
Títulos e valores mobiliários (Notas 22)	1.297.781	423.674	1.744.532	546.076
Total	4.192.769	1.130.620	5.405.717	1.672.080
Circulante	4.192.769	1.047.493	5.319.558	1.527.674
Não Circulante	-	83.127	86.159	144.406

(a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100% do CDI em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

(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 2025 e 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 comerciais.

(e) Correspondem a fundos de investimentos criados para aquisição e desenvolvimento de imóveis que sediarão Hotéis Fasano na Itália e Inglaterra.

(f) Corresponde à fundo de investimento criado para desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de São Paulo.

(g) Corresponde a 24,90% das cotas do Fundo JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário, remuneradas pela variação de desempenho de fluxo de recebíveis e venda de unidades imobiliárias do Fundo, conforme mencionado na Nota 1.3.

Controladora	JHSF Catarina		Cotas de fundo de		FI Hospitality		Títulos públicos		JHSF Capital		JHSF Capital		Total	
	Corporate - FII	FII SPN II Pacobá	investimento	FI The Northern Trust	38 Hill Street Mayfair	FI Profit 463	JHSF Capital Hotéis FII Ltda.	FII JHSF SPN e SBV	federais (LFT/NTN)	JHSF Capital Pirme Offices	JHSF Capital Desenv. Imobiliário FII	JHSF Capital Malls FII	Ações	Total
Saldo em 31.12.2024	14.241	-	7.364	133.655	-	168.614	-	99.800	-	-	-	-	-	423.674
Aquisição de cotas	4	-	116	25.197	-	29.315	-	-	-	15.463	869.246	-	-	939.341
Venda de cotas	(8.710)	13.536	-	(4.815)	-	(3.354)	-	(33.594)	-	-	-	-	-	(50.473)
Transferência de cotas	-	-	-	-	-	-	6.948	(6.948)	-	-	-	-	-	-
Variação no valor das cotas	944	-	(337)	(15.690)	-	63.993	-	(59.258)	-	105	(18.054)	-	-	(28.297)
Saldo em 31.12.2025	6													

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

	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
Controladora										
Saldo em 31.12.2023	5.764	260.458	23.308	-	-	-	-	-	-	289.530
Aquisição de cotas	-	50.000	182	122.883	-	-	1.000	-	-	174.065
Venda de cotas	-	(147.926)	(16.300)	-	-	-	(290.564)	-	-	(454.790)
Transferência de cotas	7.366	-	-	-	-	-	358.629	-	-	365.995
Variação no valor das cotas	1.111	6.082	174	10.772	-	-	30.735	-	-	48.874
Saldo em 31.12.2024	14.241	168.614	7.364	133.655	-	-	99.800	-	-	423.674
Consolidado										
Saldo em 31.12.2023	18.036	-	276.859	-	-	-	-	30.812	467	326.174
Aquisição de cotas	-	-	199.038	122.883	53.311	32.722	1.000	959.378	-	1.368.332
Venda de cotas	-	-	(314.850)	-	-	-	(290.564)	(960.474)	-	(1.565.888)
Transferência	-	-	(46)	-	-	-	347.263	-	-	347.217
Variação no valor das cotas	3.502	-	10.146	10.772	7.968	1.996	42.101	(6.399)	155	70.241
Saldo em 31.12.2024	21.538	-	171.147	133.655	61.279	34.718	99.800	23.317	622	546.076

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contas a receber de unidades imobiliárias	-	-	609.888	978.972
Aluguéis	-	-	88.976	81.668
Aeroporto (b)	-	-	119.178	105.544
Hotéis e restaurantes	-	-	32.555	38.278
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	6.885	7.914
Estacionamento	-	-	5.540	5.646
Prestação de Serviços	-	-	11.287	9.287
Outros (c)	92.811	9.390	104.274	21.504
Total Contas a Receber	92.811	9.390	978.583	1.248.813
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(15.210)	(45.295)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(26.283)	(36.813)
(-) Provisão para distratos	-	-	(47.568)	-
Total (Nota 22)	92.811	9.390	889.522	1.166.705
Circulante	92.811	9.390	693.862	766.814
Não circulante	-	-	195.660	399.891
(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 2025, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,44% a.a. (7,47% a.a. em 31 de dezembro de 2024).				
(b) O saldo corresponde, substancialmente, a operações aeroportuárias no montante de R\$ 119.178 (R\$ 105.544 em 2024) dos quais R\$ 94.978 correspondem a transação com a C-fly, operação em que a Companhia vendeu 16,5% dos resultados econômicos gerados na operação do Aeroporto Catarina em contrato firmado no exercício de 2023.				
(c) O saldo corresponde, substancialmente, a operação da venda do Shopping Ponta Negra, conforme Nota 1.1, representando um montante de R\$ 52.349.				
Os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:				
Aging list			Consolidado	
Vencidos acima de 365 dias			2025	2024
Vencidos acima de 91 até 365 dias			11.652	21.752
Vencidos acima de 61 até 90 dias			21.202	35.398
Vencidos acima de 31 até 90 dias			3.436	4.915
Vencidos acima de 31 até 60 dias			10.540	10.642
Vencidos até 30 dias			20.384	20.017
Total vencidos			67.214	92.724
A vencer até 365 dias			715.709	756.198
A vencer acima 365 dias			195.660	399.891
Total a vencer			911.369	1.156.089
Total			978.583	1.248.813

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

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(39.860)
Reversão (Perda), líquida	3.047
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(36.813)
Reversão (Perda), líquida	10.530
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(26.283)

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	2025	2024
Imóveis a desenvolver (a)	839.719	574.671
Imóveis em desenvolvimento (b)	1.270.338	1.557.563
Imóveis acabados	5.780	-
Horto Bela Vista (BA)	441	484
Total	2.116.278	2.132.718
Circulante	1.596.705	1.599.349
Não Circulante	519.573	533.369

(a) O saldo corresponde a terrenos da Companhia que estão em fase de estudo de viabilidade e desenvolvimento de projeto para futuro lançamento e comercialização. O aumento apresentado refere-se basicamente à aquisição de novos terrenos adjacentes aos Complexos da Fazenda Boa Vista e Cidade Jardim, bem como custos com desenvolvimento de novos projetos e legalizações.

(b) Os saldos apresentados em 31 de dezembro de 2025 correspondem ao Boa Vista Village, Boa Vista Lakes, Santa Gertrudes, Catarina Town, Catarina Resorts, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim e Santa Helena, empreendimentos em fase de construção.

7. INVESTIMENTOS

	Controladora	
	2025	2024
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	8.976.641	6.808.946
Total dos investimentos	8.979.423	6.811.728

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

Sociedade Investida	Saldos em 2024	Aumento de capital	Venda de Participação (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Outros	Passivo descoberto	Saldos em 2025
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	202.998	-	-	-	(20.574)	-	-	182.424
Cidade Jardim Shops S.A.	82.635	-	(16.829)	(879)	(6.777)	-	-	58.150
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	668.907	-	-	377	8.781	-	-	678.066
JHSF Incorporações Ltda.	2.132.014	-	-	(36.068)	97.799	-	-	2.193.745
Polônia Incorporações Ltda.	2.747.280	-	-	1.101	1.770.645	(904)	-	4.518.123
JHSF Malls S.A.	325.851	-	-	(7.311)	551	-	-	319.091
Demais sociedades investidas	649.261	41.085	-	(2.589)	31.196	305.963	2.128	1.027.043
	6.808.946	41.085	(16.829)	(45.369)	1.881.621	305.060	2.128	8.976.641

(a) Venda de 15% de participação na CJ Shops para JHSF Capital Malls FII no montante de R\$ 16.829.

Sociedade Investida	Saldos em 2023	Aumento de capital	Aquisição de Participação (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Passivo descoberto	Transferência de investimentos (b)	Saldos 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.

(b) Venda de fração ideal dos Shoppings Ponta Negra e Bela Vista, vide Nota 1.1.

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

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	99,99	525.131	528.105	342.689	316.786	211.319	211.319	(28.877)	(3.414)
Cidade Jardim Shops S.A.	55,00	70,00	240.300	222.800	134.534	104.750	118.050	118.050	(12.284)	(14.247)
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	99,99	1.319.467	1.209.652	641.333	461.706	658.901	747.946	19.233	915
JHSF Incorporações Ltda. (a)	99,99	99,99	2.379.731	2.290.582	185.767	153.659	2.100.851	2.136.923	93.113	467.458
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	171.457	178.820	53.201	54.605	120.518	124.215	(2.261)	(2.120)
Polônia Incorporações Ltda. (a)	100,00	100,00	8.900.576	5.483.726	4.382.454	2.731.279	2.752.644	2.752.447	1.765.478	287.585
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	4.481.179	4.328.256	2.587.463	2.513.196	1.771.673	1.815.060	122.043	292.750
Demais investidas	-	-	2.420.785	2.570.172	1.591.667	1.430.703	894.814	1.139.469	(65.696)	158.685
Total			20.438.626	16.812.113	9.919.107	7.766.684	8.628.769	9.045.429	1.890.750	1.187.613

(a) O ganho apresentado em 2025 corresponde substancialmente as vendas de unidades imobiliárias para Fundo de Investimento, vide Nota 1.3.

8. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

	Consolidado	
	2025	2024
Imobilizado (Nota 8.1)	2.581.847	2.098.018
Intangível (Nota 8.2)	144.461	134.163
Total Imobilizado e Intangível	2.726.308	2.232.181

8.1 Imobilizado

Item	Custo		Reversão de Impairment	Movimentação 2025 - Consolidado			Juros Capitalizados	Depreciação	Saldos em 2025	Taxa média % depreciação
	Histórico	Depreciação		Saldos em 2024	Adições (a)	Baixas				
Aeroporto Catarina	739.403	(11.711)	-	727.692	52.700	-	260	(11.576)	815.109	1,43-2,5
Aeronaves	127.369	(1.929)	-	125.440	22.067	(37.521)	-	5.384	115.370	3,6
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	70.313	(12.417)	-	57.896	4.245	-	-	(12.721)	49.420	10
Hotéis Fasano	77.109	(4.634)	-	72.475	7.711	-	-	(12.101)	68.085	4,0
Imobilizações em Andamento	960.595	-	-	960.595	283.597	-	118.502	-	1.396.012	-
Máquinas e Equipamentos	40.020	(4.629)	-	35.391	1.166	(2)	-	(4.176)	32.379	10,0
Direito de uso	105.972	(17.638)	-	88.334	5.264	(27.103)	-	2.586	69.081	9,8 a 12,5
Outros	39.707	(9.512)	-	30.195	7.992	(63)	4.079	(5.812)	36.391	11,4
	2.160.488	(62.470)	-	2.098.018	384.742	(64.689)	122.841	(38.416)	2.581.847	

(a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão dos hangares do Aeroporto Catarina R\$ 70.563 e imobilizações em andamento (São Paulo Surf Club, Campos de Golf e amenities do empreendimento Village) no montante de R\$ 283.587.

Item	Custo		Impairment	Movimentação 2024 - Consolidado			Juros Capitalizados	Depreciação	Saldos em 2024	Taxa média % depreciação (%)
	Histórico	Depreciação		Saldos em 2023	Adições (a)	Baixas				
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)		

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

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 ou comparativo direto de mercado. 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.

Descrição	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
	31 de dezembro de 2025								
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais/pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 12)	Participação líquida da Companhia
Propriedades em operação (a)	7,5% - 10,42%	7,75% - 10,29%	0,42% - 2,5%	6.684.862	(2.212.784)	4.472.078	(90.771)	(199.908)	4.181.400
Propriedades em construção (a)	7,5% - 10,05%	8,00% - 13,25%	2,5%	1.936.626	(89.118)	1.847.508	-	-	1.847.508
Propriedades em desenvolvimento (a)	-	-	-	398.917	(118.684)	280.233	-	-	280.233
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	183.464	-	183.464	-	-	183.464
				9.203.869	(2.420.586)	6.783.283	(90.771)	(199.908)	6.492.604
31 de dezembro de 2024									
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%	2,50%	1.637.388	(197.007)	1.440.381	-	-	1.440.381
Propriedades em desenvolvimento (a)	-	-	-	914.020	(82.932)	831.088	-	-	831.088
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	48.975	-	48.975	-	-	48.975
				7.877.166	(2.269.498)	5.607.669	(61.671)	(189.030)	5.356.968

(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 uma vez que a Companhia não definiu o modelo dos projetos.

(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 2023	-	539.066	539.066	3.583.096	1.345.227	4.928.324
Transferências (a)	-	-	-	(347.263)	108.467	(238.796)
Adições (a)	72.005	72.005	144.010	49.492	357.862	407.354
Baixa - Custo (a)	-	-	-	(30.122)	-	(30.122)
Baixa - Valor justo (a)	(48.646)	(48.646)	(97.292)	(35.583)	(48.646)	(84.229)
Variação no valor justo das propriedades (a)	143.399	143.399	286.798	117.105	508.034	625.139
Saldos em 31 de dezembro de 2024	705.824	705.824	1.411.648	3.336.725	2.270.944	5.607.669
Transferências (d)	-	-	-	(6.058)	59.204	53.145
Adições (b)	52.036	52.036	104.072	184.158	178.254	362.412
Variação no valor justo das propriedades (c)	(13.808)	(13.808)	(27.616)	550.767	209.289	760.056
Saldos em 31 de dezembro de 2025	744.052	744.052	1.488.032	4.065.592	2.717.691	6.783.283

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2024.

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

(c) A Companhia apresenta uma valorização de seus ativos no montante de R\$760.056 no exercício de 2025, esse montante subtraído as obrigações com permutas financeiras e cessão de usufruto que totalizam uma perda de R\$5.299, perfazem o ganho líquido de valor justo no resultado consolidado no exercício de R\$754.757 (R\$610.562 em 2024). A valorização do exercício corresponde substancialmente ao registro de valor justo das unidades para locação do Fasano Club, Village Golf, Village Town Center e BV Estates.

(d) No exercício a Companhia transferiu R\$63.608 de ativos imobiliários entre as rubricas de propriedades para investimento e imobilizado (Nota 8), dos quais destacamos as propriedades em desenvolvimento do projeto Santa Helena e Boa Vista Estates. Adicionalmente, a Companhia transferiu determinados ativos que estavam em construção para o segmento de operação como as unidades para locação do Fasano Residence, Fasano Club e Boa Vista Village Golf.

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

	2025	2024
ABL - (m ²) (na participação)	124.088	124.007
ABL Vaga - (m ²) (na participação)	2.045	2.099

Em 2025 e 2024, 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.

	Efeitos de variações na taxa de desconto			
	2025 Consolidado	- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p
Propriedades para investimento mensuradas a valor justo por fluxo de caixa descontado (a)	4.281.241	4.495.303	214.062	4.067.179 (214.062)

(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 "12-2025 - 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	
	2025	2024	2025	2024
Estoques de lojas, hotéis e restaurantes	-	-	114.634	72.305
Impostos e contribuições a recuperar	25.476	25.945	78.841	74.751
Impostos e contribuições diferidos	-	-	39.683	6.190
Despesas antecipadas	2.678	2.678	72.410	8.036
Fundo de promoção de Shoppings	4.524	-	15.812	20.548
Adiantamento a fornecedores	2.635	1.930	93.909	64.669
Depósitos Judiciais	4.524	4.218	27.877	30.030
Ratão de despesas administrativas	-	97.861	52.413	29.840
Repesses a receber de parceiros em empreendimentos	6.404	7.295	23.184	8.143
Contratos de comercialização de energia	-	-	8.076	-
Operação de Swap	-	-	9.527	-
Outros créditos diversos (a)	1.624	1.355	50.135	33.894
Total	43.340	141.282	586.501	348.406
Circulante	38.818	137.064	434.294	292.285
Não circulante	4.523	4.218	152.207	56.121

(a) O saldo corresponde, substancialmente, a repesses a receber da operação aeroportuária no montante de R\$ 46.007.

11. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	292.388	372.677	391.056	647.799
Debêntures (Nota 11.2)	4.592.334	2.845.656	5.466.481	3.842.323
	4.884.722	3.218.333	5.857.537	4.490.122
Circulante	782.618	674.767	894.572	1.083.774
Não circulante	4.102.104	2.543.566	4.962.965	3.406.348

11.1. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			2025	2024	2025	2024
Capital de Giro	CDI	1,85% - 1,90% (a)	292.388	373.382	391.260	648.524
Saldo			292.388	373.382	391.260	648.524
Custo com empréstimos a amortizar	-	-	(705)	(204)	(725)	(725)
Saldo líquido (Nota 22)			292.388	372.677	391.056	647.799
Circulante			292.388	372.677	321.554	555.440
Principal e juros	-	-	292.388	373.382	321.554	556.142
(-) Custos	-	-	-	(705)	-	(702)
Não circulante			-	-	69.502	92.359
Principal e juros	-	-	-	-	69.706	92.382
(-) Custos	-	-	-	-	(204)	(23)

(a) A taxa média de juros da Controladora é de 1,85% e do Consolidado é de 1,90%.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
2025	-	373.382	-	556.145
2026	292.388	-	321.554	25.655
2027	-	-	59.514	66.724
a partir de 2028	-	-	10.192	-
Total bruto	292.388	373.382	391.260	648.524
Custo com empréstimos a amortizar	-	(705)	(204)	(725)
Saldo líquido	292.388	372.677	391.056	647.799

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. Para casos em que existe uma previsibilidade de prazo final de fluxos, a Companhia não adotou a perpetuidade.

O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como os shoppings center em desenvolvimento, foram considerados nos fluxos de caixa 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 movimentação dos empréstimos e financiamentos da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

Modalidade	2024	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2025
Custos a amortizar	(705)	-	-	-	-	705	292.388
	372.677	536.607	26.622	(596.994)	(47.229)	705	292.388
Consolidado							
Modalidade	2024	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2025
Capital de giro	648.524	574.885	30.123	(784.527)	(77.745)	-	391.260
Custos a amortizar	(725)	-	-	-	-	521	(204)
	647.799	574.885	30.123	(784.527)	(77.745)	521	391.056

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

Modalidade	Vencimento	Garantias	Controladora		Consolidado	
			2025	2024	2025	2024
Capital de giro	01/02/2027	Aval do controlador da Companhia	-	-	20.166	163.482
Capital de giro	03/01/2025	Direitos creditórios	-	-	-	-
Capital de giro	30/12/2027	Aval do controlador da Companhia	-	-	407.608	790.156
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		Consolidado	
			2025	2024	2025	2024
1ª emissão das controladas (c)	DI+	2,15%	-	-	20.166	163.482
1ª emissão das controladas (c)	Pré	9,46%	-	-	12.559	-
2ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	DI+	1,90%	-	-	339.976	790.156
2ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	407.608	-
2ª emissão das controladas (b) - 1ª Serie	%CDI	100,00%	48.345	-	48.345	-
2ª emissão das controladas (b) - 2ª Serie	%CDI	100,00%	72.518	120.695	72.518	120.695
10ª emissão das controladas (d)	DI+	1,60%	50.092	100.161	50.092	100.161
11ª emissão das controladas (e)	DI+	2,25%	143.446	256.456	143.446	256.456
12ª emissão das controladas (f) - 1ª Serie	DI+	2,92%	124.475	124.451	124.475	124.451
12ª emissão das controladas (f) - 2ª Serie	DI+	2,92%	149.370	149.341	149.370	149.341
12ª emissão das controladas (f) - 3ª Serie	DI+	1,50%	99.569	99.550	99.569	99.550
12ª emissão das controladas (f) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	97.991	98.145	97.991	98.145
12ª emissão das controladas (f) - 5ª Serie	DI+	2,75%	149.368	149.339	149.368	149.339
12ª emissão das controladas (f) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	129.342	129.545	129.342	129.545
13ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	DI+	2,25%	351.341	351.139	351.341	351.139

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

As Debêntures foram subscritas por Securitizadora e serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's"), 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 27 de junho de 2024 a Companhia concluiu a 2ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R\$70.000, com vencimento em maio de 2025.
- (i) Em 31 de julho de 2024 a Companhia concluiu a captação da 14ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 4 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R\$700.000.
- (j) Em 08 de novembro de 2024 a Companhia concluiu a captação da 15ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 3 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R\$600.000 com prazo total de 15 anos.
- (k) Em 24 de março de 2025 a Companhia 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\$ 937.500, subscritas. O CRI está distribuído em 4 séries e prazo médio de 4,3 anos.
- (l) Em 29 de maio de 2025 a Companhia concluiu a captação da 17ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R\$ 625.000, subscritas. O CRI está distribuído em 3 séries e prazo médio de 5,11 anos.
- (m) Em 06 de maio de 2025 a Companhia concluiu a captação notas comerciais no montante de R\$109.667 com vencimento em 30 de abril de 2030.
- (n) Em 19 de setembro de 2025 a Companhia concluiu a captação da 18ª Emissão de Debêntures simples, no montante de R\$ 300.000, subscritas, distribuídas em 2 séries e prazo médio de 4 anos.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
2025	-	312.915	-	570.988
2026	509.117	337.539	617.423	429.659
2027	341.366	291.641	402.921	353.585
a partir de 2028	3.842.652	1.980.442	4.566.030	2.591.982
Total bruto	4.693.135	2.922.537	5.586.374	3.946.214
Custo com debêntures a amortizar	(100.802)	(76.881)	(126.120)	(110.317)
Ajuste debt modification	-	-	6.226	6.426
Total líquido	4.592.333	2.845.656	5.466.480	3.842.323

A movimentação das debêntures da Controladora e do Consolidado, está demonstrada abaixo:

Modalidade	2024	Liberações	Juros	Pagamento	Pagamento	Amortização de custos	2025
				principal	juros		
Debêntures	2.922.537	1.862.500	554.324	(208.010)	(438.216)	-	4.693.135
Custos a amortizar	(76.881)	(43.279)	-	-	-	19.358	(100.802)
	2.845.656	1.819.221	554.325	(208.010)	(438.216)	-	4.592.333

Modalidade	2024	Liberações	Juros	Pagamento	Pagamento	Amortização de custos	2025
				principal	juros		
Debêntures	3.946.214	1.972.500	687.119	(467.306)	(552.153)	-	5.586.374
Custos a amortizar	(103.891)	(459.422)	-	-	-	443.419	(119.894)
	3.842.323	1.513.078	687.120	(467.306)	(552.153)	-	5.466.480

Covenants

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de *covenants* financeiros e não financeiros de acordo com as regras contratuais. Para o período findo em 31 de dezembro de 2025, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas. A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

	Malls		Real Parque	JHSF Participações		JHSF Participações		JHSF Participações	
	1º Emissão de controlada (antiga) e 14º Emissão de controladora (a)	12º Emissão de controladora, e 2º Emissão de controlada		1º e 14º Emissão de controlada	10º Emissão de controladora	11º e 13º Emissão de controladora	12º Emissão de controladora, e 2º Emissão de controlada (a)		
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	5.405.717	5.405.717	5.405.717	5.405.717	5.405.717	5.405.717	5.405.717	5.405.717	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	
Arrendamentos financeiros	(51.188)	(51.188)	(51.188)	(51.188)	-	-	(51.188)	(51.188)	
Contas a receber performado - 12 meses	-	-	447.262	-	-	447.262	447.262	447.262	
Dívida mandatoriamente conversível	72.518	72.518	72.518	-	-	72.518	72.518	72.518	
Dívida Líquida (b)	(430.490)	(430.490)	16.772	(451.820)	67.960	16.772	16.772	16.772	
Dívida líquida inferior a R\$3.200.000	(3.200.000)	(3.200.000)							
Patrimônio Líquido			7.136.730	7.136.730	7.136.730	7.136.730	7.136.730	7.136.730	
Razão Dívida Líquida/Patrimônio Líquido			0,00	0,06	(0,01)	0,00	0,00	0,00	

- (a) A Dívida Líquida segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato, por esse motivo diferem entre si.
- (b) Em período subsequente a Companhia extinguiu os as dívidas com covenants atrelados a dívida líquida inferior a R\$3.500.000,00.

12. CONTAS A PAGAR COMERCIAIS E OUTRAS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fornecedores (Nota 22)	1.203	5.493	289.992	206.003
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 22) (a)	143.523	119.861	143.523	119.861
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (b)	-	-	199.908	189.030
Total	144.726	125.354	633.423	514.894
Circulante	1.203	5.493	301.125	220.532
Não circulante	143.523	119.861	332.298	294.362

(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 multi uso 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	
	2025	2024
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
Atualização de cessão de usufruto	-	10.878
Total em 31 de dezembro de 2025		199.908
Circulante		16.027
Não circulante		183.881

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

Ano	2025	2024
2025	-	14.529
2026	16.026	14.757
2027	15.988	14.960
2028	16.239	15.282
Após 2028	151.655	129.502
Total	199.908	189.030

13. DÉBITOS DIVERSOS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	17.929	16.095	327.998	145.526
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	153.269	138.908
Arrendamentos (Nota 22) (a)	-	-	156.673	175.145
Valores a repassar a parceiros de empreendimentos	-	-	7.596	-
Provisão para passivo a descoberto em controlada	119.432	118.213	-	-
Fundo de reserva de alugueis	-	-	24.082	13.315
Direito de resgate de pontos - Plano de milhas JHSF	-	-	2.947	4.186
Receita diferida - Cessão de direito de uso	-	-	7.792	6.642
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	132.004	182.017
Operações com Swap	3.706	-	3.706	-
Outras contas a pagar	16.476	20.039	55.263	49.811
Total de Débitos diversos	157.543	154.347	871.330	715.550
Circulante	30.778	27.424	559.198	385.761
Não circulante	126.765	126.923	312.132	329.789
Adiantamento de clientes (b)	21.027	21.013	2.230.476	412.487
Circulante	21.027	21.013	2.230.476	412.487

(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 Surf Side. O aumento no período corresponde ao recebimento da venda de unidades imobiliárias mencionadas na Nota 1.3.

(c) O saldo corresponde, substancialmente ao terreno localizado em São Roque - SP, com área de 2.851.194 m², adquirido em novembro de 2024, no valor de R\$132.004 que será destinado à expansão do Aeroporto São Paulo Catarina e será pago em parcela única vincenda em 10 anos, o saldo será remunerado pelo CDI e os juros serão pagos anualmente.

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Créditos com controladas (+)	2.248.371	1.010.659	-	-
Débitos com controladas (-)	(3.786.278)	(584.329)	-	-
Créditos e débitos líquidos com controladas (=) (a)	(1.537.907)	426.330	-	-
Dividendos a receber de controladas (+)	15.801	15.801	-	-
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)	-	-	52.987	85.243
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)	-	-	(41.411)	(22.920)
Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)	-	-	11.576	62.323
Adiantamento para futuro aumento de capital (-)	(32)	-	(52.880)	-
Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)	(1.522.138)	442.131	(41.304)	62.323
Total de créditos com partes relacionadas	2.264.172	1.026.460	52.987	85.243
Circulante	15.801	15.801	-	-
Não circulante	2.248.371	1.010.659	52.987	85.243
Total de débitos com partes relacionadas	3.786.310	584.329	94.291	22.920
Circulante	3.786.278	584.329	41.411	19.918
Não circulante	32	-	52.880	3.002

	Passivo financeiro	
	2025	2024
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
Atualização de cessão de usufruto	-	10.878
Total em 31 de dezembro de 2025		199.908
Circulante		16.027
Não circulante		183.881

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

	Controladora	
	2025	2024
Crédito com partes relacionadas		
JHSF Malls S.A.	1.056.305	280.033
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto	340.144	211.571
Nova TH Empreendimentos e Incorporações	155.439	74.915
JHSF Capital	123.944	37.779
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	72.377	62.192
Lyon Comércio, Importação e Exportação	66.383	38.754
JHSF Incorporações Ltda.	62.650	81.832
JHSF Malls Faria Lima	47.732	-
GATGRU Serviços Auxiliares ao Taxi Aéreo	47.283	-
Cidade Jardim Shops S.A.	37.831	24.039
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	31.487	10.347
Hotel Marco Internacional	28.941	12.661
JHSF Village Surf	22.165	-
Milano Administradora de Bens	19.782	15.438
Outros	135.908	161.099
	2.248.371	1.010.659

	Controladora	
	2025	2024
Débitos com partes relacionadas		
Polônia Incorporações S.A.	1.443.483	-
Aveiro Incorporações Ltda.	1.293.954	8.405
Canárias Administradora de Bens Ltda.	307.083	224.392
JHSF Empreendimentos Village 3	204.654	-
Shopping Bela Vista	164.705	-
Shopping Ponta Negra	158.759	37.110
JHSF Engenharia S.A.	70.944	88.234
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário	41.217	41.237
Cajueiros Real Estates Venture Ltda	26.017	24.037
Santa Helena	16.961	26.972
Outros	58.501	133.942
	3.786.278	584.329

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

Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui o montante de R\$88.814 (R\$101.841 em 2024) de recebíveis financeiros registrados na rubrica de Contas a Receber, junto aos acionistas, membros do conselho de administração, administradores ou empresas de sua propriedade 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 (MRS)	Saldo devedor em 31.12.2025 (MRS)	Detalhes da Operação
18/11/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária	12.000	899	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por juros fixo de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em janeiro de 2027.
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Harley Bruce	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
29/04/2019	Milano Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária	3.800	3.151	Venda de Unidade Imobiliária de Empreendimento localizado no município de São Paulo. O saldo é atualizado pelo IPCA +6,5% ou 100% do CDI o que for menor, com vencimento da última parcela em fevereiro de 2026.
06/04/2016	Canárias Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária	1.799	757	Venda de Unidade Imobiliária, saldo atualizado pelo INCC até a entrega da unidade, após a entrega atualizada pelo IGP-M, com vencimento da última parcela em maio de 2026.
30/12/2018	JHSF Engenharia Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária	3.270	2.057	Venda de Unidade Imobiliária, contrato em minuta data base de correção para dez/2018 e somente atualização por IGP-M.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária	20.502	16.696	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
30/09/2025							

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

Data	Evento	Participante	Descrição	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Observações
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Renato Ferreira Barbosa e Mara Boaventura Dias	Administrador de controlada da Companhia	4.670	3.252	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.
18/06/2025	Canárias Administradora de bens Ltda.	Breno Perez Vicente	Administrador de controlada da Companhia	4.451	4.310	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 + 6%, com vencimento da última parcela em junho de 2029.
30/09/2025	JHSF Participações S.A. SPE	Adilson Augusto Martins Junior	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	2.000	2.000	Adesão do membership do clubs (global), com parcela única fixa com vencimento em outubro de 2027.
01/12/2025	Canárias Administradora de bens Ltda.	PB1 Participações Ltda. - Eduardo Medeiros Vieira	Administrador de controlada da Companhia	10.000	9.515	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 2030.
23/12/2020	Canárias Administradora de bens Ltda.	Aamj Imóveis e Participações Ltda. - Adilson Augusto Martins Junior	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	2.775	67	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.
Total				116.259	88.814	

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui o montante de R\$12.803 (R\$23.416 em 31 de dezembro de 2024) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

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

Operação de Total Return Swap (TRS) com controlada de acionista controlador da Companhia

Conforme mencionado na Nota 1.3, a Companhia celebrou um Total Return Swap (TRS) envolvendo 51% de suas cotas subordinadas no Fundo JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário - FII, transferindo parte significativa da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI.

A transação com o acionista controlador (TRS) foi aprovada pelo Comitê de Partes Relacionadas e pelo Conselho de Administração da Companhia. A Companhia manterá divulgados todos os efeitos relacionados a partes relacionadas conforme exigido pelo CPC 05, incluindo impactos em ativos, passivos, resultados e fluxos. No exercício de 2025 a operação gerou ganho para a Companhia de R\$1.959.

Remuneração dos administradores

2025	Diretoria Estatutária e Administradores		Conselho de Administração		Conselho Fiscal		Comitê de Auditoria		Total
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	
Número de Membros	4	6	3	3	3	3	3	3	16
Salário/Pró-Labore/Remuneração	7.876	6.629	489	408	15.402				15.402
Bonificação	96.547	11.646	-	-	108.193				108.193
Benefícios Diretos e Indiretos	357	220	-	-	577				577
Remuneração Total	104.780	18.495	489	408	124.172				
2024	Diretoria Estatutária e Administradores		Conselho de Administração		Conselho Fiscal		Comitê de Auditoria		Total
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	
Número de Membros	6	6	3	3	3	3	3	3	18
Salário/Pró-Labore/Remuneração	11.833	6.459	459	408	19.159				19.159
Bonificação	16.269	5.579	-	-	21.848				21.848
Benefícios Diretos e Indiretos	399	186	-	-	585				585
Remuneração Total	28.501	12.224	459	408	41.592				

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	2025			2024		
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Bases tributárias	-	(75.078)	(75.078)	-	(69.984)	(69.984)
Depreciação fiscal	-	(148.775)	(148.775)	-	(153.880)	(153.880)
Atividade imobiliária	-	(608)	(608)	-	(621)	(621)
PECLD	11.401	-	11.401	35	-	35
Prejuízo fiscal	-	(1.084.188)	(1.084.188)	-	(911.539)	(911.539)
Valor justo PPI's	28.282	(26.925)	1.357	6.155	(3.628)	2.527
Outros	39.683	(1.335.574)	(1.295.891)	6.190	(1.139.652)	(1.133.462)
Total	39.683	(1.335.574)	(1.295.891)	6.190	(1.139.652)	(1.133.462)
Circulante (Nota 13)	-	(153.269)	(153.269)	-	(138.908)	(138.908)
Não circulante	39.683	(1.182.305)	(1.142.622)	6.190	(1.000.744)	(994.554)

Em 31 de dezembro de 2025, o prejuízo fiscal não constituído na Controladora é de R\$1.058.245.154 (R\$795.844 em 2024), no consolidado é de R\$1.186.327 (R\$1.224.001 em 2024).

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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	1.904.900	871.318	2.116.273	995.423
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(647.666)	(296.248)	(719.533)	(338.444)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(3.149)	18.351	(181.857)	21.423
Diferença de alíquota do lucro presumido	-	-	651.013	178.160
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	639.751	260.997	2.640	4.983
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(11.064)	(16.900)	(247.737)	(133.878)
Alíquota efetiva	0,58%	1,94%	11,71%	13,45%
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(56)	(66.520)	(12.190)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(11.064)	(16.844)	(181.217)	(121.688)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(11.064)	(16.900)	(247.737)	(133.878)

(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, sendo classificadas no passivo não circulante.

Provável	Controladora			Consolidado		
	Trabalhistas	Tributárias	Total	Trabalhistas	Tributárias	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	4.710	8.417	13.127	29.698	8.480	53.441
Provisão em 2024 (Nota 20)	-	-	-	6.763	36	16.114
Reversão (Pagamento) em 2024 (Nota 20)	(4.710)	-	(4.710)	(24.399)	(64)	(41.262)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	-	8.417	8.417	12.062	8.452	35.092
Provisão em 2025 (Nota 20)	12	-	12	9.903	-	4.871
Reversão em 2025 (Pagamento) (Nota 20)	(5)	(8.417)	(8.422)	(9.602)	(8.421)	(4.845)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	7	-	7	12.363	31	26.998
Possível	Consolidado					
	Trabalhistas (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2023	26.510	90.250	221.963	338.723		
Provisão (reversão) 2024	(19.028)	-	(1.216)	75.231		
Saldos em 31 de dezembro de 2024	7.483	89.034	297.194	393.711		
Provisão (reversão) 2025	4.157	11.895	21.213	37.265		
Saldos em 31 de dezembro de 2025	11.640	100.929	318.407	430.976		

- (a) A redução das causas trabalhistas refere-se à prescrição de processos e provisões de ordem previdenciária.
(b) O aumento das causas tributárias é justificado por processos movidos pela Receita Federal do Brasil, os quais os assessores jurídicos da Companhia estimaram probabilidade de perda possível.
(c) O aumento é justificado por ações cíveis de empreendimentos imobiliários da Companhia, para as quais os assessores jurídicos estimaram probabilidade de perda possível.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$1.877.135 (R\$1.865.950 em 31 de dezembro de 2024), representado por 681.322.756 ações ordinárias nominativas (679.328.541 em 31 de dezembro de 2024).

Em 03 de fevereiro de 2025 a Companhia aumentou o capital social em R\$11.185 representado por 1.994.215 ações ordinárias nominativas.

Composição acionária	2025		2024			
	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
JHSF UK	12,16%	12,19%				
Flatly	0,25%	0,25%				
JHSF Par	39,88%	40,00%				
José Auriemo Neto	2,99%	1,10%				
Profit II Fundo de Investimento Multimercado	-	1,78%				
Ações em tesouraria	-	3,72%				
Outros	40,99%	43,33%				
	100,00%	100,00%				

Capital autorizado

Em 31 de dezembro de 2025, 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 deduzidas 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 2025; a Companhia possui o total de 15.043.952 ações em tesouraria (3.637.400 em 31 de dezembro de 2024).

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 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:

	2025
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.856.685
Variação do valor justo	754.797
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(247.737)
Valor justo e IR/CS realizado na venda de ativos (Nota 1.1)	(39.824)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	467.236
Reserva de lucros a realizar	2.323.921

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:

	2025
Lucro do exercício	1.893.836
Constituição da reserva legal	(88.884)
(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	1.804.952
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(451.238)
Parcela do Lucro não realizado no exercício	(467.236)
Dividendos intermediários à débito de lucros retidos do exercício	(83.338)
Lucro à disposição da assembleia	803.140

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 2026, investimentos e aplicações de capital no valor de R\$803.140 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.

Adicionalmente, em 22 de dezembro de 2025 (Nota 14) a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de lucros do exercício no montante de R\$83.338. Desta forma, propõe-se a retenção de parcela do lucro líquido do exercício de 2025 no montante de R\$803.140.

17.2. Dividendos a pagar

Dividendos a pagar

	Consolidado
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

Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(250.000)
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2025 (DMPL)	451.238
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	83.338
Em 31 de dezembro de 2025	550.000

Em 22 de dezembro de 2025 a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de reservas de lucros existentes no balanço da Companhia em 30 de setembro de 2025, no montante de R\$550.000, que serão descontados dos dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2025.

18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Consolidado	
	2025	2024
Receita com venda de imóveis	2.434.853	664.241
Receita com shoppings centers e locações comerciais	535.801	490.150
Receita com hotéis e restaurantes	494.626	419.143
Receita com operações aeroportuárias	268.397	180.395
Outras Receitas	23.422	-
Receita bruta operacional	3.757.099	1.753.929
(-) Impostos sobre a receita	(221.490)	(138.186)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(8.899)	(7.810)
(-) Provisão para distratos	(47.568)	-
Receita líquida operacional	3.479.142	1.607.933

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA E FUNÇÃO

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas por função				
Custos	-	(1.237)	(1.271.981)	(689.591)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(87.076)	(22.882)	(577.627)	(379.551)
(87.076)	(24.119)	(1.849.608)	(1.069.142)	

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas por natureza				
Pessoal	(63.033)	(55.604)	(333.420)	(295.800)
Serviços de terceiros	(12.092)	(8.303)	(92.814)	(73.343)</

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

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

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2025			31 de dezembro de 2024		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	2.889.577	-	2.889.577	705.227	-	705.227
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	1.297.782	-	1.297.782	423.674	-	423.674
Contas a receber (Nota 5)	-	92.811	92.811	-	9.390	9.390
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	2.248.371	2.248.371	-	1.026.460	1.026.460
Total dos instrumentos ativos	4.187.359	2.341.182	6.528.541	1.128.901	1.035.850	2.164.751
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	1.203	1.203	-	5.493	5.493
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	292.388	292.388	-	372.677	372.677
Debêntures (Nota 11.2)	-	4.592.334	4.592.334	-	2.845.656	2.845.656
Operações com Swap (Nota 13)	-	3.706	3.706	-	-	-
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	3.786.278	3.786.278	-	584.329	584.329
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	143.523	143.523	-	119.861	119.861
Total dos instrumentos passivos	-	8.819.432	8.819.432	-	3.928.016	3.928.016
	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2025			31 de dezembro de 2024		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	3.458.606	-	3.458.606	1.056.814	-	1.056.814
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	1.744.533	-	1.744.533	546.076	-	546.076
Contas a receber (Nota 5)	-	889.522	889.522	-	1.166.705	1.166.705
Operações com Swap (Nota 10)	-	9.527	9.527	-	-	-
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	52.987	52.987	-	141.809	141.809
Total dos instrumentos ativos	5.203.139	952.036	6.155.175	1.602.890	1.308.514	2.911.404
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	289.992	289.992	-	206.003	206.003
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	391.056	391.056	-	647.799	647.799
Debêntures (Nota 11.2)	-	5.466.481	5.466.481	-	3.842.323	3.842.323
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	143.523	143.523	-	119.861	119.861
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	199.908	199.908	-	189.030	189.030
Operações com Swap (Nota 13)	-	3.706	3.706	-	-	-
Arrendamentos (Nota 13)	-	156.673	156.673	-	175.145	175.145
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	41.411	41.411	-	22.920	22.920
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	-	132.004	132.004	-	182.017	182.017
Total dos instrumentos passivos	-	6.824.754	6.824.754	-	5.385.098	5.385.098

22.1. Gerenciamento de riscos

Exposição	Cenário Provável	Índice	2025		Resultado provável	Cenários de aumento					Cenários de queda			
			US\$	R\$ Saldo provável		25%	Resultado	50%	Resultado	-25%	Resultado	-50%	Resultado	
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	12,63%	98,5% do CDI	-	3.000.666	3.379.688	379.022	15,79%	466.671	18,95%	560.005	9,47%	280.003	6,32%	186.668
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	83,226	457.940	457.741	(199)	6,88	114.236	8,25	228.671	4,13	(114.635)	2,75	(229.070)
Títulos e valores mobiliários em US\$	5,50	Dólar	15,307	411.689	84.189	(327.500)	6,88	(306.453)	8,25	(285.405)	4,13	(348.547)	2,75	(369.594)
Cotas subordinadas - FII (Nota 4)	12,63%	CDI	-	851.192	958.698	(107.506)	15,79%	(134.382)	18,95%	(161.258)	9,47%	(80.629)	6,32%	(53.753)
Contas a receber em R\$ (Nota 5)	6,16%	INCC	-	800.631	849.924	49.293	7,70%	61.617	9,24%	73.940	4,62%	36.970	3,08%	24.647
Contas a receber - Aluguéis em R\$	3,70%	IGP-M	-	88.976	92.268	3.292	4,63%	4.115	5,55%	4.938	2,78%	2.469	1,85%	1.646
Operações com Swap (Nota 10)	12,63%	CDI	-	9.527	10.730	(1.203)	15,79%	(1.504)	18,95%	(1.805)	9,47%	(902)	6,32%	(602)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	12,63%	CDI	-	391.260	440.676	(49.416)	15,79%	(61.770)	18,95%	(74.124)	9,47%	(37.062)	6,32%	(24.708)
Debêntures (Nota 11.2)	12,63%	CDI	-	1.951.287	2.197.735	(246.448)	15,79%	(308.059)	18,95%	(369.671)	9,47%	(184.836)	6,32%	(123.224)
Debêntures (Nota 11.2)	4,00%	IPCA	-	1.725.469	1.794.488	(69.019)	5,00%	(86.273)	6,00%	(103.528)	3,00%	(51.764)	2,00%	(34.509)
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	4,00%	IPCA	-	143.526	149.264	(5.741)	5,00%	(7.176)	6,00%	(8.611)	3,00%	(4.306)	2,00%	(2.870)
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	4,00%	IPCA	-	132.004	137.284	(5.280)	5,00%	(6.600)	6,00%	(7.920)	3,00%	(3.960)	2,00%	(2.640)
Operações com Swap (Nota 13)	12,63%	CDI	-	3.706	4.174	(468)	15,79%	(585)	18,95%	(702)	9,47%	(351)	6,32%	(234)
						(381.173)		(266.163)		(145.470)		(507.550)		(628.243)

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		
		2026	2027	2028 em diante
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	391.056	321.350	59.514	10.192
Debêntures bruto (Nota 11.2)	5.466.481	497.529	402.921	4.566.031
Cessão de Usufruto (Nota 12)	199.908	16.026	15.988	167.893
Fornecedores (Nota 12)	343.251	343.251	-	-
Arrendamentos (Nota 13)	156.673	26.888	26.501	103.284
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	132.004	11.014	7.343	113.647
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	148.416	14.480	14.481	119.456
Fluxo de caixa líquido	6.837.789	1.230.538	526.748	5.080.503

23. RESULTADO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

	Ações emitidas		Ações em tesouraria	
	2025	2024	2025	2024
Saldo em 31 de dezembro de 2024	679.328.541	679.328.541	3.637.400	3.637.400
Emissão/venda de ações/Exercício de opção	-	1.994.215	-	-
Recuperação/exercício de ações	-	-	11.406.552	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	681.322.756	681.322.756	15.043.952	15.043.952
	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro do período	1.893.836	854.418	1.893.836	861.545
Média ponderada de ações	681.141.962	676.607.051	681.141.962	676.607.051
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	1.994.215	1.952.383	1.994.215	1.952.383
Média ponderada das ações diluidoras (a)	683.136.177	678.559.434	683.136.177	678.559.434
Lucro básico por ação	2,7804	1,2628	2,7804	1,2733
Lucro diluído por ação	2,7723	1,2592	2,7723	1,2697

	Incorporações (Incorporações e NI Renda)		Aeroporto		Renda recorrente (Shopping, ID e Varejo)		Hotéis e restaurantes		Holding e Capital		Totais	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ativo circulante	1.977.621	2.206.267	361.652	179.524	1.303.012	1.115.964	94.187	95.393	4.307.948	588.974	8.044.420	4.186.122
Ativo não circulante	4.168.255	3.149.178	1.242.285	1.160.194	4.069.442	3.693.536	243.498	246.423	815.190	858.294	10.538.670	9.107.625
Ativo do segmento	6.145.876	5.355.445	1.603.937	1.339.718	5.372.454	4.809.500	337.685	341.816	5.123.138	1.447.268	18.583.090	13.293.747
Passivo circulante	2.888.662	1.047.498	337.201	150.283	762.635	583.878	167.069	169.010	421.211	437.227	4.576.778	2.387.896
Passivo não circulante	130.227	86.742	250.690	244.756	1.861.743	1.806.853	224.748	148.769	4.402.170	2.782.217	6.869.578	5.069.337
Passivo do segmento	3.018.889	1.134.240	587.891	395.039	2.624.378	2.390.731	391.817	317.779	4.823.381	3.219.444	11.446.356	7.457.233

	Incorporações (Incorporações e NI Renda)		Aeroporto		Renda recorrente (Shopping, ID e Varejo)		Hotéis e restaurantes		Holding e Capital		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Receita operacional bruta	2.387.285	664.241	268.397	180.395	535.801	475.277	494.626	419.143	23.422	14.873	3.709.531	1.753.929
Deduções da receita bruta	(72.785)	(23.729)	(16.341)	(10.225)	(97.017)	(89.861)	(41.984)	(20.771)	(2.262)	(1.410)	(230.389)	(145.996)
Receita operacional líquida	2.314.500	640.512	252.056	170.170	438.784	385.416	452.642	398.372	21.160	13.463	3.479.142	1.607.933
Custos operacionais	(695.538)	(194.130)	(135.460)	(97.945)	(138.369)	(128.362)	(300.501)	(266.417)	(2.113)	(2.737)	(1.271.981)	(689.591)
Lucro (prejuízo) bruto	1.618.962	446.382	116.596	72.225	300.415	257.054	152.141	131.955	19.047	10.726	2.207.161	918.342
Receitas e (despesas) operacionais	418.731	136.441	25.711	3.255	(1.751)	317.209	(82.121)	(71.226)	(106.805)	(80.258)	253.765	305.421
Despesas gerais e administrativas	(92.179)	(45.494)	(20.778)	(16.564)	(111.230)	(103.587)	(81.623)	(67.292)	(98.987)	(96.085)	(404.797)	(329.022)
Despesas comerciais	(141.984)	(34.615)	(1.045)	(942)	(5.974)	(6.449)	(4.418)	(4.246)	(19.409)	(4.277)	(172.830)	(50.529)
Outras receitas e (despesas) operacionais	13.461	16.956	36.958	20.702	8.835	8.453	(2.011)	(6.462)	11.591	20.104	68.834	59.753
Varição no valor justo de propriedades para investimento	639.437	199.594	10.576	59	104.784	410.909	-	-	-	-	754.797	610.562
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	1.834	7.883	5.931	6.774	-	-	7.765	14.657
Lucro (prejuízo) operacional	2.037.697	582.823	142.307	75.480	298.664	574.263	70.020	60.729	(87.758)	(69.532)	2.460.930	1.223.763
Resultado financeiro, líquido	(48.285)	(79.005)	7.242	(28.787)	(82.385)	(50.905)	(31.856)	(37.698)	(189.369)	(31.945)	(344.653)	(228.340)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	1.989.412	503.818	149.549	<								

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

Programa	11º Outorga	12º Outorga	13º Outorga	14º Outorga	15º Outorga	16º Outorga	17º Outorga	18º Outorga	19º Outorga	Total
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,3	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	1.085.728	22.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(2.011.724)	(657.500)	(215.247)	(332.589)	(17.200.548)
Saldo de plano de opção de ações				675.000	550.062	82.136	657.500	645.741	753.139	3.363.578
Preço de exercício atualizado em 31.12.2025	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.12.2025	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	
Apropriação da despesa (Nota 20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	439
Opções com efeito diluidor na data base				675.000	550.062	82.136		645.185		1.952.383

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

	2025	Movimentação	2024
Outorgadas	24.684.109	2.000.000	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(19.300.548)	(2.100.000)	(17.200.548)
Saldo de plano de opção de ações	3.263.578	(100.000)	3.363.578

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:

	2025	2024
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	1.751.889	859.269
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	660.468	304.394
Receita contratada de imóveis vendidos	3.344.912	1.392.774
Receita de imóveis vendidos apropriada	1.593.026	533.506
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	1.751.887	859.269
Provisão para distratos	47.568	-
Custo incorrido das unidades vendidas (III)	474.456	169.549
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (I)	660.468	304.394
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	1.134.924	473.943
Custo incorrido das unidades em estoque (III)	296.080	509.381
Custo orçado das unidades estoque a incorrer (II)	755.977	1.546.541
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	1.052.058	2.055.922
Custo total a incorrer das unidades vendidas em estoque (I) + (II)	1.416.445	1.850.935

ADMINISTRAÇÃO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

José Auriemo Neto

Presidente

Thiago Alonso de Oliveira

Conselheiro

Pablo Roman Di Si

Conselheiro Independente

Augusto Martins Júnior

Conselheiro

Richard Rainer

Conselheiro Independente

Oswaldo Roberto Nieto

Conselheiro Independente

Alberto Fernandes

Conselheiro Independente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da **JHSF Participações S.A.**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou o relatório da administração, as demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Com base nos exames efetuados e considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes **Ernst & Young Auditores Independentes S/S**, datado de 30 de março de 2026, bem como as informações e os esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos se encontram em condições de serem apreciados pelas Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária dos acionistas.

Adicionalmente, o Conselho Fiscal, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou a proposta da administração relativa à destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, nos seguintes valores: (i) **R\$ 88.884 mil**, correspondentes a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinados à reserva legal; (ii) **R\$ 451.238 mil**, correspondentes a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, destinados a título de dividendo mínimo obrigatório, descontado o valor destinado à reserva legal, sendo que o montante integral já foi declarado e pago antecipadamente; (iii) **R\$ 467.236 mil**, referentes ao saldo destinado à reserva de lucros a realizar; e (iv) **R\$ 803.140 mil**, destinados ao orçamento de capital proposto pela Companhia. Com base nos exames efetuados, bem como nas informações e nos esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que a referida proposta se encontra em condições de ser apreciada pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas. São Paulo, 30 de março de 2026.

Ademir José Scarpin

Membro Efetivo

Ariovaldo dos Santos

Membro Efetivo

Héctor José Alfonso

Membro Efetivo

Jorge Sawaya Júnior

Membro Efetivo

Oswaldo Roberto Nieto

Coordenador

Norton dos Santos Freire

Membro Efetivo

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DO AUDITOR

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025; e
(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 30 de março de 2026 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 2025. São Paulo, 30 de março de 2026

Augusto Martins - Diretor Presidente

Breno Perez Vicente - Diretor Financeiro e RI

João Alves Meira Neto - Diretor Jurídico

Karine Monteiro de Oliveira - Diretora de Gente e Gestão

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 consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 2025, 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 contábeis internacionais (**IFRS Accounting Standards**), 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis no Brasil, 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

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.1, onde é descrito que 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, segue 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 2025, a Companhia e suas controladas reconheceram receitas com vendas de imóveis no montante de R\$ 2.434.853 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, a comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para as variações não usuais, a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para os custos incorridos, a inspeção de contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recálculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente e efetuamos testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados em comparação com aqueles apurados pela diretoria.

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 2025.

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.

Custo total orçado (IV) 2.186.982 2.055.922
Driver CI/CO% - (III) / (IV) 35,23% 33,02%

(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. 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 2025.

(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).

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Aumento de Capital

Em 02 de Janeiro de 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social da companhia, nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações no valor de R\$ 13.137, mediante emissão de 2.433.352 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, todas subscritas e integralizadas em até 10 dias após a data de aprovação.

Em razão da deliberação acima, o artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação: "Artigo 5º - O capital social é de R\$ 1.890.271.595,01 (um bilhão, oitocentos e noventa milhões, duzentos e setenta e um mil, quinhentos e noventa e cinco reais e um centavo), dividido em 683.756.108 (seiscentos e oitenta e três milhões, setecentas e cinquenta e seis mil, cento e oito) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal."

3º Emissão de Debêntures

A Companhia, informou ao mercado em 27 de fevereiro de 2026 que sua subsidiária **JHSF Malls S.A.**, concluiu a captação da 3ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R\$ 425 milhões, subscritas pela **Opea Securitizadora S.A.**

O CRI está distribuído em série única, com custo médio ponderado de 102,25% do CDI e vencimento em 10 anos. Os recursos foram destinados para o pré-pagamento de dívidas.

DIRETORIA ESTATUTÁRIA

Augusto Martins Júnior

Diretor Presidente

Breno Perez Vicente

Diretor Financeiro e RI

João Alves Meira Neto

Diretor Jurídico

Karine Monteiro de Oliveira

Diretora de Gente e Gestão

CONTADOR

Rodrigo Nogueira

CRC 1SP342903

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, nos termos previstos em seu Regimento Interno e em atendimento ao disposto no **inciso VIII do artigo 27 da Resolução CVM nº 80/22**, procedeu ao exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em **31 de dezembro de 2025**, acompanhadas do **Relatório da Administração** e do **Relatório dos Auditores Independentes**, emitido **sem modificação de opinião** pela **Ernst & Young Auditores Independentes S.S.**

Com base nos documentos examinados, bem como nas informações e esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinam que as referidas demonstrações financeiras refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **JHSF Participações S.A.** e de suas controladas. Dessa forma, o Comitê de Auditoria Estatutário **recomenda ao Conselho de Administração** a aprovação das demonstrações financeiras e o seu encaminhamento à **Assembleia Geral Ordinária de Acionistas**, nos termos da **Lei das Sociedades por Ações**.

São Paulo, 30 de março de 2026.

Oswaldo Roberto Nieto

Coordenador

Norton dos Santos Freire

Membro Efetivo

• **Mensuração do valor justo das propriedades para investimento**

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, que estão majoritariamente mensuradas ao valor justo, totalizava R\$ 6.783.283 mil, representando 36,5% 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 2025.

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 2025, 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 diretoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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



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/>

> continuação

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

JHSF

- 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 concluímos 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 os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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, 30 de março de 2026.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S/S Ltda.

CRC SP-034519/0

Uilian Dias Castro de Oliveira

Contador - CRC SP-223185/0

