

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	7
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	15
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	39
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	40
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	41

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	107.879.979
Preferenciais	0
Total	107.879.979
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	3.292.915	3.215.435
1.01	Ativo Circulante	73.282	75.568
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.155	6.455
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	6.155	6.455
1.01.03	Contas a Receber	22.531	27.501
1.01.03.01	Clientes	22.531	27.501
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	44.596	41.612
1.01.08.03	Outros	44.596	41.612
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	32.865	29.881
1.01.08.03.04	Imóveis a comercializar	11.731	11.731
1.02	Ativo Não Circulante	3.219.633	3.139.867
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	479.404	494.138
1.02.01.04	Contas a Receber	1.311	796
1.02.01.04.01	Clientes	1.311	796
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	451.633	466.816
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	451.633	466.816
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	26.460	26.526
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	5.760	5.826
1.02.01.10.04	Imóveis a comercializar	20.700	20.700
1.02.02	Investimentos	2.723.856	2.629.093
1.02.02.01	Participações Societárias	350.496	367.840
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	350.496	367.840
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.373.360	2.261.253
1.02.03	Imobilizado	12.525	13.092
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.525	13.092
1.02.04	Intangível	3.848	3.544
1.02.04.01	Intangíveis	3.848	3.544

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	3.292.915	3.215.435
2.01	Passivo Circulante	162.127	155.778
2.01.05	Outras Obrigações	162.127	155.778
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	85.462	72.214
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	85.462	72.214
2.01.05.02	Outros	76.665	83.564
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	27.018	27.018
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	38.362	45.600
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	11.285	10.946
2.02	Passivo Não Circulante	1.648.296	1.535.634
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	768.267	689.576
2.02.01.02	Debêntures	768.267	689.576
2.02.01.02.01	Debêntures	768.267	689.576
2.02.02	Outras Obrigações	243.491	212.318
2.02.02.02	Outros	243.491	212.318
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	86.475	58.263
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	157.016	154.055
2.02.03	Tributos Diferidos	629.325	626.671
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	629.325	626.671
2.02.04	Provisões	7.213	7.069
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.213	7.069
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.213	7.069
2.03	Patrimônio Líquido	1.482.492	1.524.023
2.03.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.01.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.04	Reservas de Lucros	653.272	688.459
2.03.04.11	Reservas de Lucros	653.272	688.459
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-10.565	-4.221
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	-10.565	-4.221

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	22.416	71.278	22.085	49.801
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-960	-2.394	-59	-306
3.03	Resultado Bruto	21.456	68.884	22.026	49.495
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.483	-59.270	6.818	-9.397
3.04.01	Despesas com Vendas	-269	-425	-270	-484
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.625	-24.109	-7.304	-20.702
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.413	-4.710	8.104	20.014
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-473	-367	-4.494	-10.898
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	-1.940	-4.343	12.598	30.912
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.176	-30.026	6.288	-8.225
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.973	9.614	28.844	40.098
3.06	Resultado Financeiro	-10.953	-42.065	-11.865	-26.425
3.06.01	Receitas Financeiras	-127	362	-110	1.480
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.826	-42.427	-11.755	-27.905
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.980	-32.451	16.979	13.673
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-838	-2.735	-5.624	-15.015
3.08.02	Diferido	-838	-2.735	-5.624	-15.015
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-3.818	-35.186	11.355	-1.342
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-3.818	-35.186	11.355	-1.342
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,06042	-0,3512	0,1053	0,0124
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,06042	-0,3512	0,1053	0,0124

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	2.101	-35.187	11.355	-1.342
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.327	-6.344	1.811	3.359
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	-2.327	-6.344	1.811	3.359
4.03	Resultado Abrangente do Período	-226	-41.531	13.166	2.017

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	58.835	-20.145
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	45.363	25.742
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-32.452	13.673
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	944	640
6.01.01.03	Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	-182	1.666
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	30.026	8.225
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Debêntures	36.612	22.737
6.01.01.08	Juros sobre Atualização de Contrato	3.668	3.698
6.01.01.09	Amortização dos Custos de Empréstimos e Debêntures	2.012	1.469
6.01.01.10	Variação do valor justo das propriedades para investimentos	1.044	-30.912
6.01.01.11	Provisões para demandas judiciais	144	3.477
6.01.01.12	Linearização da receita / CDU	-2.842	-3.979
6.01.01.15	Provisão com fundo de promoção e condomínios	763	3.005
6.01.01.17	Ajuste Debt Modification	2.102	-1.469
6.01.01.19	Atualização de cessão de usufruto	3.299	2.789
6.01.01.20	Encargos financeiros sobre arrendamentos	225	723
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.601	-45.507
6.01.02.01	Contas a Receber	4.637	-6.301
6.01.02.02	Créditos Diversos	-2.918	-20.862
6.01.02.03	Fornecedores	0	6.615
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	-892	-775
6.01.02.05	Débitos Diversos	982	-23.428
6.01.02.07	Demais Ajustes	11.792	-756
6.01.03	Outros	-129	-380
6.01.03.03	Juros Pagos sobre Arrendamentos	-129	-380
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-125.865	-50.321
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-113.832	-38.729
6.02.09	Aumento de Capital em Controladas Líquidos de Resgates	-11.668	-11.592
6.02.10	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-365	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	66.730	71.915
6.03.01	Partes Relacionadas	68.408	73.505
6.03.07	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-1.678	-1.590
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-300	1.449
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.455	2.993
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.155	4.442

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	839.785	0	688.459	0	-4.221	1.524.023
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	688.459	0	-4.221	1.524.023
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-35.187	0	-35.187
5.04.08	Prejuízo do período	0	0	0	-35.187	0	-35.187
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	-6.344	-6.344
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-6.344	-6.344
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	0	0	0	0	-6.344	-6.344
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	688.459	-35.187	-10.565	1.482.492

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	839.785	0	700.137	0	-341	1.539.581
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	700.137	0	-341	1.539.581
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.293	-1.342	3.359	-1.276
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.342	0	-1.342
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.293	0	3.359	66
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	3.359	3.359
5.05.02.07	Transação com acionistas não controladores	0	0	-3.293	0	0	-3.293
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	696.844	-1.342	3.018	1.538.305

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	72.136	83.103
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	76.298	53.857
7.01.02	Outras Receitas	-4.343	30.912
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-4.343	30.912
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	181	-1.666
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.335	-11.214
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.394	-70
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.941	-11.144
7.03	Valor Adicionado Bruto	48.801	71.889
7.04	Retenções	-944	-640
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-944	-640
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	47.857	71.249
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-29.664	-6.745
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-30.026	-8.225
7.06.02	Receitas Financeiras	362	1.480
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	18.193	64.504
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	18.193	64.504
7.08.01	Pessoal	18.851	19.264
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.187	18.730
7.08.01.02	Benefícios	12.516	430
7.08.01.03	F.G.T.S.	148	104
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.820	19.438
7.08.02.01	Federais	5.719	19.122
7.08.02.03	Municipais	101	316
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.709	27.144
7.08.03.01	Juros	41.338	24.654
7.08.03.02	Aluguéis	-39	-725
7.08.03.03	Outras	-12.590	3.215
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-35.187	-1.342
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-35.187	-1.342

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	3.213.502	3.169.030
1.01	Ativo Circulante	225.331	255.737
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	119.058	149.368
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	119.058	149.368
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.397	12.941
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	8.397	12.941
1.01.02.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	8.397	12.941
1.01.03	Contas a Receber	38.662	42.879
1.01.03.01	Clientes	38.662	42.879
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	59.214	50.549
1.01.08.03	Outros	59.214	50.549
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	47.483	38.818
1.01.08.03.04	Imóveis a comercializar	11.731	11.731
1.02	Ativo Não Circulante	2.988.171	2.913.293
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	372.899	432.747
1.02.01.04	Contas a Receber	3.090	2.575
1.02.01.04.01	Clientes	3.090	2.575
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	340.789	402.542
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	340.789	402.542
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	29.020	27.630
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	8.320	6.930
1.02.01.10.04	Imóveis a comercializar	20.700	20.700
1.02.02	Investimentos	2.565.477	2.445.992
1.02.02.01	Participações Societárias	6.977	7.689
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.558.500	2.438.303
1.02.03	Imobilizado	35.667	25.698
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	35.667	25.698
1.02.04	Intangível	14.128	8.856
1.02.04.01	Intangíveis	14.128	8.856

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	3.213.502	3.169.030
2.01	Passivo Circulante	123.641	123.939
2.01.05	Outras Obrigações	123.641	123.939
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.764	15.300
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	11.764	15.300
2.01.05.02	Outros	111.877	108.639
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	27.018	27.018
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	73.574	70.675
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	11.285	10.946
2.02	Passivo Não Circulante	1.607.369	1.521.068
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	768.267	689.576
2.02.01.02	Debêntures	768.267	689.576
2.02.01.02.01	Debêntures	768.267	689.576
2.02.02	Outras Obrigações	166.960	165.763
2.02.02.02	Outros	166.960	165.763
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	9.944	11.708
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	157.016	154.055
2.02.03	Tributos Diferidos	664.847	658.330
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	664.847	658.330
2.02.04	Provisões	7.295	7.399
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.295	7.399
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.295	7.399
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.482.492	1.524.023
2.03.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.01.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.04	Reservas de Lucros	653.272	688.459
2.03.04.11	Reservas de Lucros	653.272	688.459
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-10.565	-4.221
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	-10.565	-4.221

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	27.962	118.317	42.741	98.555
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	3.072	-19.803	-11.103	-27.867
3.03	Resultado Bruto	31.034	98.514	31.638	70.688
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.086	-56.182	-6.612	-21.720
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.115	-7.817	-2.195	-5.816
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.626	-49.761	-14.698	-37.767
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	329	2.108	10.281	21.863
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-735	-1.223	-4.380	-12.631
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	1.064	3.331	14.661	34.494
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-674	-712	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.948	42.332	25.026	48.968
3.06	Resultado Financeiro	-12.305	-69.708	-6.931	-32.798
3.06.01	Receitas Financeiras	-1.116	475	23.060	23.725
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.189	-70.183	-29.991	-56.523
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.357	-27.376	18.095	16.170
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.459	-7.812	-6.741	-17.512
3.08.01	Corrente	-100	-919	-160	-264
3.08.02	Diferido	-2.359	-6.893	-6.581	-17.248
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-3.816	-35.188	11.354	-1.342
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-3.816	-35.188	11.354	-1.342
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-3.815	-35.187	11.354	-1.342
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1	-1	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0354	0,3262	-0,1177	-0,0124

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-6.484	-35.188	11.354	-1.342
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.327	-6.344	1.811	3.359
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	-2.327	-6.344	1.811	3.359
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-8.811	-41.532	13.165	2.017
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-8.779	-41.531	13.165	2.017
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-32	-1	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	40.823	-14.640
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	36.166	29.143
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-27.376	16.170
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	710	1.683
6.01.01.03	Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	347	-471
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	712	0
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Debêntures	59.028	35.225
6.01.01.08	Juros sobre Atualização de Contrato	3.668	3.698
6.01.01.09	Amortização dos Custos de Empréstimos e Debêntures e Obrigação com Parceiros	2.012	1.469
6.01.01.10	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-6.630	-34.494
6.01.01.11	Provisões para Demandas Judiciais	-103	3.863
6.01.01.12	Linearização da Receita (CDU)	-3.009	-3.829
6.01.01.16	Provisão com Fundo de Promoção e Condomínios	1.181	3.786
6.01.01.17	Ajuste Debt Modification	2.102	-1.469
6.01.01.19	Atualização de Cessão de Usufruto	3.299	2.789
6.01.01.20	Encargos Financeiros sobre Arrendamentos	225	723
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.705	-43.139
6.01.02.01	Contas a Receber	3.355	-1.408
6.01.02.02	Créditos Diversos	-10.056	-22.156
6.01.02.03	Fornecedores	0	7.726
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	2.147	-281
6.01.02.05	Débitos Diversos	1.136	-23.141
6.01.02.07	Demais Ajustes	9.123	-3.879
6.01.03	Outros	-1.048	-644
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-919	-264
6.01.03.03	Juros Pagos sobre Arrendamentos	-129	-380
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-127.673	-52.263
6.02.02	Titulos e Valores Mobiliários - TVM - Resgastes e Aplicação Líquidas	2.209	-3.638
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-129.517	-48.625
6.02.10	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-365	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	56.540	70.943
6.03.01	Partes Relacionadas Líquidas	58.218	72.533
6.03.07	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-1.678	-1.590
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-30.310	4.040
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	149.368	112.902
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	119.058	116.942

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	839.785	0	688.459	0	-4.221	1.524.023	0	1.524.023
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	688.459	0	-4.221	1.524.023	0	1.524.023
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-35.187	-6.344	-41.531	0	-41.531
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-35.187	0	-35.187	0	-35.187
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-6.344	-6.344	0	-6.344
5.05.02.06	Ajuste a Valor justo de Títulos disponíveis para Venda	0	0	0	0	-6.344	-6.344	0	-6.344
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	688.459	-35.187	-10.565	1.482.492	0	1.482.492

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	839.785	0	700.137	0	-341	1.539.581	0	1.539.581
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	700.137	0	-341	1.539.581	0	1.539.581
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.293	-1.342	3.359	-1.276	0	-1.276
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.342	0	-1.342	0	-1.342
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.293	0	3.359	66	0	66
5.05.02.06	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	3.359	3.359	0	3.359
5.05.02.07	Transação com acionistas não controladores	0	0	-3.293	0	0	-3.293	0	-3.293
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	696.844	-1.342	3.018	1.538.305	0	1.538.305

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	138.734	144.020
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	136.168	111.675
7.01.02	Outras Receitas	3.331	34.494
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	3.331	34.494
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-765	-2.149
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-54.558	-38.956
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-19.803	-13.884
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-34.755	-25.072
7.03	Valor Adicionado Bruto	84.176	105.064
7.04	Retenções	-710	-2.434
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-710	-2.434
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	83.466	102.630
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-237	23.725
7.06.02	Receitas Financeiras	475	23.725
7.06.03	Outros	-712	0
7.06.03.01	Resultado de Participações Societárias	-712	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.229	126.355
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.229	126.355
7.08.01	Pessoal	24.443	29.875
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.077	27.337
7.08.01.02	Benefícios	13.873	1.979
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.493	559
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.317	31.086
7.08.02.01	Federais	4.980	27.639
7.08.02.02	Estaduais	23	1.731
7.08.02.03	Municipais	8.314	1.716
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	80.656	66.736
7.08.03.01	Juros	60.494	36.434
7.08.03.02	Aluguéis	22.700	10.240
7.08.03.03	Outras	-2.538	20.062
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-35.188	-1.342
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-35.188	-1.342
7.08.05	Outros	1	0
7.08.05.05	Participação de não Controladores	1	0

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

Apresentação dos Negócios

Somos desenvolvedores e operadores de shopping centers desde 1999 e focamos nossos projetos em nichos.

O crescimento é baseado em (i) aumento da taxa de comercialização da ABL (sem necessidade de CAPEX), principalmente em Salvador, (ii) expansões de ABL em projetos consolidados, a serem desenvolvidos em áreas que já fazem parte do *land bank* da Companhia, com CAPEX incremental reduzido e baixo risco de execução por já estarem ancorados em empreendimentos maduros.

A Administração da Companhia manterá seus acionistas e o mercado devidamente informados sobre o lançamento, CAPEX e potencial de geração de resultado operacional desses projetos.

Estratégia da Companhia

A Administração da Companhia está focada em desenvolver e gerir ativos imobiliários voltados para negócios com recorrência de receitas e focados em atender ao público de alta renda e projetos de uso misto.

O processo decisório das ações da Administração está baseado no equilíbrio entre (i) fortalecimento do resultado operacional; (ii) a racionalização da estrutura e alocação de capital; e (iii) ações que visam reduzir o custo de capital próprio e de terceiros. O conjunto dessas ações forma o tripé do processo de criação de valor que pretendemos entregar a nossos acionistas e demais *stakeholders*.

A Administração da Companhia investiu, e seguirá investindo, em mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e ouvidoria e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta.

Relacionamento com os Auditores Independentes

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR”.

Estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Companhia e suas controladas, através dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que

Comentário do Desempenho

o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente.

A EY declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não representaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

São Paulo, 16 de novembro de 2022.

Administração

Conselho de Administração

José Auriemo Neto – Presidente
Richard Barczinski – Conselheiro Independente
Eduardo Silveira Camara – Conselheiro Independente
Thiago Alonso de Oliveira – Conselheiro
Wilmar Silva Rodriguez – Conselheiro

Diretoria Estatutária

Robert Bruce Harley – Diretor Presidente
Wilmar Silva Rodriguez – Diretor Vice-Presidente
Nilson Exel Nunes Filho – Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores
João Alves Meira Neto – Diretor Jurídico
Karine Monteiro de Oliveira – Diretora sem designação

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis na sede social da Companhia.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais (controladora e consolidado) em 30 de setembro de 2022

JHSF Malls S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A JHSF Malls S.A. ("JHSF Malls" ou "Companhia"), tem sede na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial, por intermédio da locação das lojas e áreas, dos empreendimentos Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Shopping Bela Vista. Esses empreendimentos que fazem parte das operações da JHSF Malls operam de forma conjunta, compartilhando as estruturas e custos corporativos, gerenciais e operacionais.

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia é controlada diretamente pela JHSF Incorporações Ltda. ("JHSF Incorporações") e indiretamente pela JHSF Participações S.A. ("JHSF Participações" ou "Controlador").

Maiores informações acerca do contexto operacional da Companhia e de suas controladas podem ser encontradas na Nota 1 das demonstrações financeiras do exercício de 2021.

Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e Informações Trimestrais da Companhia

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo: Mensuração do Valor Justo, Recuperabilidade de Ativos, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada.

Em decorrência do fim das restrições geradas pela pandemia e observado que as operações da Companhia foram retomadas em sua totalidade, a Administração não espera que seus negócios sejam impactados pela COVID-19 no exercício de 2022. A comparabilidade de determinados saldos pode estar impactada pelos efeitos na COVID-19 no exercício de 2021.

Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia está sujeita a fatores de riscos que podem, indiretamente, ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como aumento das taxas de juros e da inflação.

Até o momento, contudo, os efeitos do conflito Rússia-Ucrânia não causaram impactos significativos nas operações da Companhia ou nas estimativas contábeis de seus ativos e passivos.

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de elaboração

As informações trimestrais foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa 3 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 que permanecem válidas. As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR".

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

Estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações anuais, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações anuais. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011 e item 4.2 do Ofício Circular 01/2020, emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.2. Reconciliação do capital circulante líquido

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração dessas demonstrações. Em 30 de setembro de 2022, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$101.690 (em 31 de dezembro de 2021 o capital circulante líquido positivo era de R\$131.798), e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$88.845 (R\$80.210 em 31 de dezembro de 2021). Tais excessos são considerados temporários, visto que os créditos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no ativo não circulante, e os débitos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no passivo circulante, a Companhia avalia o recebimento dos saldos de partes relacionadas no ativo com a JHSF Participações S.A. em R\$251.522 (R\$335.087 em 31 de dezembro de 2021) por meio de reestruturação societária e dação de ativos do segmento de Shoppings no exercício de 2023 e 2024. Adicionalmente, os passivos com cessão de usufruto, adiantamento de clientes, dividendos a pagar e cessão de direito de uso não serão liquidados em caixa.

2.3. Aprovação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 16 de novembro de 2022.

2.4. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, especificando os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas os para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Caixa e Bancos	6.155	6.455	6.646	34.747
Aplicações financeiras (Nota 18) (a)	-	-	112.412	114.621
	6.155	6.455	119.058	149.368

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Ações (Nota 18) (b)	-	-	8.397	12.941
Títulos e valores mobiliários	-	-	8.397	12.941
Circulante	6.155	6.455	127.455	162.309

- (a) Aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa, conforme Nota 3.13.1 das demonstrações financeiras anuais do exercício de 2021. Correspondem, substancialmente a certificados de depósito bancário Jumbo no exterior e corrigidas pela taxa 0,05% a.m., são considerados investimentos de baixo risco.
- (b) Correspondem a ações de Companhias no exterior. No período geraram ajustes de avaliação patrimonial negativo de R\$6.344 (R\$3.880 negativo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021) (Nota 5), os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

4. Contas receber

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Aluguéis	27.646	32.937	43.993	47.463
Taxa de cessão de direito de uso (a)	2.204	1.550	4.704	4.050
Estacionamentos	-	-	2.957	3.652
Prestação de Serviços	-	-	1.714	1.558
Total Contas a Receber	29.850	34.487	53.368	56.723
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(6.008)	(6.190)	(11.616)	(11.269)
Total (Nota 18)	23.842	28.297	41.752	45.454
Circulante	22.531	27.501	38.662	42.879
Não circulante	1.311	796	3.090	2.575

- (a) Vide nota 3.1. das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 para detalhes e informações sobre as políticas de reconhecimento das taxas de cessão de direito de uso (CDU).

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Aging list				
Vencidos acima de 365 dias	1.557	5.387	13.622	13.001
Vencidos acima de 91 até 365 dias	1.214	1.778	2.392	2.960
Vencidos acima de 61 até 90 dias	70	439	296	746
Vencidos acima de 31 até 60 dias	74	320	205	487
Vencidos até 30 dias	168	518	324	702
Total vencidos	3.083	8.442	16.839	17.896
À vencer até 365 dias	25.456	25.249	33.439	36.252
À vencer acima 365 dias	1.311	796	3.090	2.575
Total à vencer	26.767	26.045	36.529	38.827
Total	29.850	34.487	53.368	56.723

Os saldos vencidos demonstrados no quadro acima, sobre os quais não foi constituída PECLD, tratam-se de títulos que foram renegociados, cujos clientes encontram-se adimplentes. O *aging-list* demonstra o saldo original dos títulos a receber.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

5. Investimentos

A seguir demonstramos as movimentações dos investimentos para o período findo em 30 de setembro de 2022 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora	
	09-2022	12-2021
Saldo inicial	367.840	349.122
Redução (aumento) de capital (a)	(11.668)	15.959
Ajuste de participação societária (Nota 16)	-	(3.296)
Resultado equivalência patrimonial	(30.026)	(16.904)
Reflexos de ajuste a valor justo de TVM's (b)	(6.344)	(3.880)
Passivo a descoberto (c)	30.694	26.839
Saldo final	350.496	367.840

- (a) A Companhia reduziu o capital social na investida JHSF Malls USA em R\$ 11.668 no período.
- (b) Saldo correspondente a perda no período dos títulos e valores mobiliários no montante de R\$ 6.344 (Nota 3 e DMPL), os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.
- (c) O saldo de Passivo a descoberto é registrado na rubrica de Débitos Diversos do Balanço Patrimonial.

Demonstramos abaixo as controladas diretas da Companhia e suas informações financeiras:

Sociedade Investida	Ativos		Passivos		Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto)		Resultado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Companhia Administradora de	45.803	43.496	21.899	20.507	23.904	22.989	914	169
Sociedade Administradora de	14.959	12.223	57.771	39.946	(42.812)	(27.723)	(15.089)	(12.113)
Shopping Bela Vista Ltda.	224.550	208.723	66.602	58.605	157.949	150.118	1.518	(6.184)
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	21.349	8.337	56.069	27.457	(34.720)	(19.120)	(15.599)	(14.728)
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	22.014	20.724	19.778	18.095	2.236	2.629	(392)	(37)
Sustenta Telecomunicações Ltda.	16.694	15.524	8.321	7.470	8.373	8.054	319	(24)
JHSF Malls USA	34.866	56.079	597	832	34.269	55.247	(3.743)	1.723
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-
Cond. Civil Euluz/Jhsf	6.108	7.074	737	818	5.371	6.256	5.383	6.465
Outros Investimentos	7.503	6.086	-	-	7.503	6.086	-	-
JHSF Malls USA II	111.264	114.419	189	4	111.075	114.415	(3.340)	7.823
	505.110	492.685	231.963	173.734	273.148	318.951	(30.029)	(16.906)

6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são compostas substancialmente pelo Shopping Cidade Jardim e por sua expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com área bruta locável de 7.425 (m² de participação da Companhia) com inauguração prevista para dezembro de 2022, Catarina Fashion Outlet e por sua expansão (fase 3 e 4) iniciada no terceiro trimestre de 2018 com área bruta locável de 28.318 (m² de participação da Companhia) com inauguração prevista para o segundo semestre de 2022, Shopping Bela Vista e por sua expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com área bruta locável de 1.503 (m² de participação da Companhia) com inauguração prevista para o segundo semestre de 2022 e pelo BV Market inaugurado em 2021 com área bruta locável de 903 (m² de participação da Companhia).

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

As movimentações 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 2020	1.488.296	693.880	2.182.176	1.656.336	706.812	2.363.148
Adições	6.728	48.240	54.968	7.155	46.906	54.061
Baixa	-	(32.432)	(32.432)	-	(32.432)	(32.432)
Variação no valor justo das propriedades	60.541	(4.000)	56.541	55.301	(1.775)	53.526
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.555.565	705.688	2.261.253	1.718.792	719.511	2.438.303
Adições	25.692	87.459	113.151	30.382	83.185	113.567
Variação no valor justo das propriedades (a)	8.822	(9.866)	(1.044)	15.966	(9.336)	6.630
Saldos em 30 de setembro de 2022	1.590.079	783.281	2.373.360	1.765.140	793.360	2.558.500

- (a) A Companhia registrou a perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$3.299 em 30 de setembro de 2022 (R\$2.789 em 30 de setembro de 2021), as transações somadas ao valor justo apresentado no quadro acima, representam a variação no valor justo consolidado positiva de propriedades para investimento no montante de R\$3.331 em 30 de setembro de 2022.

As práticas contábeis e os critérios de avaliação do valor justo estão demonstrados na Nota 3.5 das demonstrações financeiras do exercício de 2021.

Abaixo demonstramos as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade, prazo do fluxo de caixa, vacância esperada, ABL (Área Bruta Locável) e *cap rate* para 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 dos empreendimentos da Companhia:

	09-2022	12-2021
Taxa de desconto	7,25%-11,75%	7,25%-11,75%
Taxa de crescimento real/perpetuidade	0,75%-4,15%	0,75%-4,15%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
<i>Cap rate</i>	6,75%-9,75%	6,75%-9,75%
ABL - (m²) (na participação)	48.851	48.851
ABL Vaga - (m²) (na participação)	2.236	2.367
ABL Expansões - (m²) (na participação)	37.246	37.246

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

	Saldo em 09-2022	Efeitos de variações na taxa de desconto			
	Consolidado	- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento (a)	2.530.271	2.620.914	90.643	2.443.672	(86.599)

- (a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 09-2022 – Consolidado" não contém a propriedade para investimento avaliada pelo método comparativo ao valor de mercado.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

7. Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora e Consolidado	
			09-2022	12-2021
Debêntures (1.ª e 3.ª Série)	CDI	1,90%	369.615	334.840
Debêntures (2ª Série)	IPCA	6,90%	416.629	374.815
Saldo (Nota 18)			786.244	709.655
(-) Ajuste debt modification (a)	-	-	(17.977)	(20.079)
Saldo líquido (Nota 18)			768.267	689.576
Não circulante			768.267	689.576
Principal e juros			786.244	709.655
(-) Ajuste debit modification			(17.977)	(20.079)

- a) Em 20 de maio de 2019, a Companhia emitiu duas séries de debêntures simples, não conversíveis em ações. As condições originais dessas debêntures são as seguintes:

Série	Valor contratado	Primeira parcela	Última parcela
1ª Série	R\$ 310.000	27/06/2022	25/03/2035
2ª Série	R\$ 310.000	25/06/2019	25/03/2035

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

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

O efeito contábil dessas alterações no *spread* e alongamento da dívida de *debt modification* é de R\$17.977 em 30 de setembro de 2022 (R\$20.079 em 31 de dezembro de 2021).

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis e recebíveis de aluguel de lojistas do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e respectivas expansões.

As debêntures possuem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora e consolidado	
	09-2022	12-2021
2022	-	35.660
2023	-	43.682
2024	-	45.490
a partir de 2025	786.244	584.823
Total bruto	786.244	709.655
Ajuste debit modification	(17.977)	(20.079)
Total líquido	768.267	689.576

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

A movimentação das debêntures, como segue:

Consolidado

Modalidade	12-2021	Juros	Ajuste debit modification	09-2022
Debêntures	709.655	76.589	-	786.244
Custos à amortizar	(20.079)	-	2.102	(17.977)
	689.576	76.589	2.102	768.267

Modalidade	12-2020	Juros	Ajuste debit modification	12-2021
Debêntures	634.478	75.177	-	709.655
Custos à amortizar	(21.548)	-	1.469	(20.079)
	612.930	75.177	1.469	689.576

Cláusulas restritivas (covenants)

A Companhia possui dívidas cujos covenants requerem apresentação de indicadores financeiros (ratios) e não financeiros, o quais são apurados com base da demonstrações financeiras de sua controladora JHSF Participações S.A.

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de *covenants* de acordo com as regras contratuais. Para o período findo em 30 de setembro de 2022, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas.

8. Partes relacionadas

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

		Controladora		Consolidado	
		09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Créditos com partes relacionadas					
JHSF Participações S.A.	(a)	233.372	335.087	251.522	328.649
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	50.696	32.124	-	32.124
Cidade Jardim Comércio Digital	(b)	45.178	23.668	-	-
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	(b)	22.021	22.021	25.425	3.404
Casa Fasano Eventos Ltda	(b)	18.006	14.467	18.006	14.467
Cidade Jardim Shops	(b)	37.403	14.346	13.393	14.822
Shopping Ponta Negra	(b)	14.727	11.526	17.357	981
Cond. Civil Euluz/Jhsf	(b)	-	5.406	-	-
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	(b)	4.796	4.796	4.796	4.796
Milano Administradora de Bens	(b)	2.800	-	2.800	-
JHSF Engenharia S/A	(b)	2.696	-	-	-
JHSF Incorporações	(b)	2.150	2.078	1.087	1.015
JHSF Real Parque S/A	(b)	1.248	796	1.248	796
Canarias Administradora de Ben	(b)	833	-	833	-
Polônia Incorporações Ltda	(b)	466	466	1.041	1.045
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	(b)	14.812	-	-	-
Usina São Paulo SPE S.A	(b)	408	-	88	-
Outros	(b)	20	35	3.192	443
Não Circulante (Nota 18)		451.633	466.816	340.789	402.542
		Controladora		Consolidado	
		09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Débitos com partes relacionadas					
Cia Administradora de Empreendimentos	(b)	31.487	32.582	-	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	6.915	4.682	-	-
Shopping Bela Vista	(b)	10.412	7.262	-	-
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	(b)	14.384	853	-	-
Sustenta Telecomunicações Ltda.	(b)	9.235	9.690	-	-
Condomínio Civil do Shopping P	(b)	4.853	4.853	4.853	4.853
Shopping Ponta Negra	(b)	0	1.649	-	-
Cia Boa Vista de Desenvolvi	(b)	4.268	4.268	4.268	4.268
Condomínio Shopping Cidade Jardim	(b)	382	-	382	-
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	(b)	-	-	-	-
JHSF MALLS (USA)	(b)	1.267	1.267	-	-
Milano Administradora de Bens	(b)	-	2.800	-	2.800
JHSF Empreendimentos Village 1	(b)	2.058	2.058	2.058	2.058
Outros	(b)	202	250	202	1.321
Subtotal		85.462	72.214	11.764	15.300
JHSF Participações S.A. (a)		-	-	-	-
Total circulante (Nota 18)		85.462	72.214	11.764	15.300

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

- (a) Saldo correspondente a conta corrente com a JHSF Participações S.A. (Controladora Indireta da Companhia), os recursos transferidos correspondem substancialmente as liberações de debêntures mencionadas na Nota 7 e despesas rateadas pelo método de cost sharing através de notas de débito. Os saldos serão recebidos por meio de reestruturação societária e dação de ativos, conforme o mencionado na Nota 2.2.
- (b) A Companhia possui conta corrente com empresas sobre o mesmo controle, incluindo suas controladas, tendo por objetivo suprir recursos para a manutenção das atividades operacionais, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme acordado entre as partes. Por esse motivo, os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante. As transações realizadas entre as empresas que compõem as demonstrações consolidadas foram eliminadas no processo de consolidação de ativos e passivos, conforme descrito na Nota 2 das demonstrações financeiras do exercício de 2021.

Dividendos

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 08 de junho de 2018, os Acionistas da Companhia aprovaram expressamente a não distribuição de dividendos constituídos até a data de 31 de dezembro de 2017 no montante de R\$60.134. Os dividendos foram destinados à conta de reserva de lucros, restando o saldo de dividendos a pagar de R\$8.995 que somados aos dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2020 totalizam o montante de R\$27.018.

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 estão demonstradas a seguir e estão classificadas na rubrica despesa gerais e administrativas, na demonstração do resultado:

Diretoria Estatutária, Conselho de Administração e Administradores	Consolidado	
	09-2022	09-2021
Número de Membros	5	4
Salário / Pró-labore / Remuneração	2.335	982
Bonificação	3.556	3.689
Benefícios diretos e indiretos	118	62
Remuneração total	6.009	4.733

9. Impostos e contribuições correntes e 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, os saldos são apresentado pelo líquido entre impostos diferidos ativos e passivos considerando individualmente as *legal entities*.

Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos estão apresentados da seguinte forma:

Impostos e contribuições diferidos

	Controladora			Controladora		
	09-2022			12-2021		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(47.522)	(47.522)	-	(44.610)	(44.610)
Outros impostos diferidos	-	(204)	(204)	-	(1.225)	(1.225)
Provisão para perda (Contas a receber e	19.358	-	19.358	19.535	-	19.535
Prejuízo fiscal	6.111	-	6.111	6.111	-	6.111
Valor justo PPI's	-	(607.067)	(607.067)	-	(606.482)	(606.482)
Total	25.469	(654.793)	(629.325)	25.646	(652.317)	(626.671)

	Consolidado			Consolidado		
	09-2022			12-2021		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(64.219)	(64.219)	-	(60.551)	(60.551)
Outros impostos diferidos	-	(367)	(367)	-	(1.479)	(1.479)
Provisão para perda (Contas a receber e	23.783	-	23.783	22.770	-	22.770
Prejuízo fiscal	12.320	-	12.320	12.233	-	12.233
Valor justo PPI's	-	(636.363)	(636.363)	-	(631.303)	(631.303)
Total	36.103	(700.949)	(664.847)	35.003	(693.333)	(658.330)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

O prejuízo fiscal gerado pelas operações de shoppings, para aproveitamento futuro, para os quais foram constituídos Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos, com base na expectativa da Administração de geração de resultado tributável nos próximos anos, que serão capazes de absorver o prejuízo fiscal limitando ao valor demonstrado no quadro anterior, estão demonstrados a seguir:

	Controladora	Consolidado
Prejuízo fiscal em 31 de dezembro de 2021	102.775	125.731
Movimentação em 2022	3.224	3.621
Prejuízo fiscal em 30 de setembro de 2022	105.999	129.352

A utilização dos créditos tributários contabilizados no consolidado, deve seguir o seguinte cronograma:

Ano	09-2022
2022	105
2023	5.365
2024	1.864
2025	819
2026 em diante	4.080
	12.233

A Administração revisou e aprovou o estudo para a realização dos tributos diferidos ativos em 31 de dezembro de 2021, sem ressalvas.

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

Segue abaixo a reconciliação dos montantes de Imposto de Renda e Contribuição Social:

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	09-2021	09-2022	09-2021
Prejuízo (Lucro) antes do imposto de renda e contribuição social	(32.452)	13.672	(27.376)	16.170
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	11.034	(4.649)	9.308	(5.498)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado com equivalência patrimonial	(10.209)	2.796	(242)	-
Crédito fiscal de prejuízos não reconhecidos	(1.096)	(9.553)	(1.231)	(10.143)
Outras adições/ exclusões permanentes, líquidas	(2.464)	(3.609)	(15.647)	(1.871)
Imposto de renda e contribuição social	(2.735)	(15.015)	(7.812)	(17.512)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(919)	(264)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.735)	(15.015)	(6.893)	(17.248)
Imposto de renda e contribuição social	(2.735)	(15.015)	(7.812)	(17.512)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

10. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis e tributários que se encontram em instâncias diversas. As provisões para demandas judiciais, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais:

Provável	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Cíveis	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	7.069	-	7.069	7.322	77	-	7.399
Provisão / (reversão) 2022	(12)	156	144	(263)	4	156	(104)
Saldos em 30 de setembro de 2022	7.057	156	7.213	7.059	81	156	7.295

Possível	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Cíveis	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4.623	13.829	18.452	17	6.092	20.101	26.210
Provisão / (reversão) 2022	378	(3.002)	(2.624)	401	355	(3.651)	(2.895)
Saldos em 30 de setembro de 2022	5.001	10.827	15.828	418	6.447	16.450	23.315

11. Cessão de usufruto

Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto de fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet ("CFO"), o qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do *NOI* (*Net Operating Income*) do CFO por trinta anos e o contrato de opção de compra da respectiva fração ideal, o qual prevê que o XP Malls poderá adquirir a fração correspondente ao usufruto. A operação tem como garantia a própria fração ideal de 17,99% do CFO. O valor da transação é de R\$ 112.213, a seguir os termos de pagamento:

- Sinal de R\$ 30.000 na data de assinatura da Carta de Intenções (11 de abril de 2019);
- R\$ 70.000, na data de assinatura dos documentos definitivos (24 de junho de 2019);
- R\$ 12.213, na data de assinatura do contrato de opção de compra (24 de junho de 2019);
- R\$ 1.200 na data de exercício da opção de compra (se exercida). O XP Malls terá o direito de exercício a partir do início do décimo quinto ano, contado da data de assinatura do contrato (24 de junho de 2019) até o final do vigésimo nono ano, o montante será corrigido pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

	Passivo financeiro
Total em 31 de dezembro de 2020	148.974
Atualização de cessão de usufruto	16.028
Total em 31 de dezembro de 2021	165.002
Atualização de cessão de usufruto (a)	3.299
Total em 30 de setembro de 2022	168.301
Circulante	11.285
Não circulante	157.016

- (a) A Companhia atualiza o passivo financeiro com base no valor justo do Catarina Fashion Outlet, registrado na rubrica de propriedade para investimento.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

O passivo financeiro possui o seguinte cronograma de pagamento com base nas estimativas de NOI (*Net Operating Income*) do CFO:

Ano	09-2022
2.022	2.767
2.023	11.391
2.024	11.758
2025 em diante	142.384
Total	168.301

12. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	12-2021	09-2022	12-2021
Fornecedores (Nota 18) (a)	16.868	15.409	21.783	20.576
Arrendamentos	8.674	8.964	8.674	8.964
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	2.299	3.191	8.695	7.467
Receita diferida - Cessão de direito de uso	3.886	3.777	4.119	4.139
Adiantamento de clientes	8.239	17.773	21.802	23.286
Provisão para passivo a descoberto em controlada	77.532	46.838	-	-
Adiantamento de clientes - XP	-	3.590	13.770	6.338
Débitos Diversos	7.337	4.318	4.675	11.613
Total	124.836	103.862	83.518	82.382
Circulante	38.362	45.600	73.574	70.674
Não circulante	86.475	58.262	9.944	11.708

(a) O aumento do saldo corresponde, substancialmente aos gastos com as expansões do Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim.

13. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da Companhia em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 era de R\$839.785.

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.

Ajuste de conversão de investida no exterior

As demonstrações financeiras da subsidiária no exterior (JHSF Malls USA) e que possui moeda funcional diferente do Real são convertidas para Reais, os efeitos de ganho ou perda na conversão são registradas no patrimônio líquido.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

13.1. Destinação do resultado

Para maiores detalhes da política de destinação do resultado, vide Nota 14.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício de 2021.

14. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	09-2021	09-2022	09-2021
Receita bruta operacional				
Receita com shoppings centers e locações comerciais	76.298	53.857	136.168	111.675
Deduções da receita bruta	(5.020)	(4.056)	(17.851)	(13.120)
Receita líquida operacional	71.278	49.801	118.317	98.555

15. Despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	09-2021	09-2022	09-2021
Despesas por função				
Custos	(2.394)	(306)	(19.803)	(27.867)
Despesas gerais e administrativas	(24.109)	(20.702)	(49.761)	(37.767)
Despesas comerciais	(425)	(484)	(7.817)	(5.816)
	(26.928)	(21.493)	(77.381)	(71.450)
Despesas por natureza				
Pessoal	(8.170)	(8.676)	(21.575)	(17.664)
Custo da mercadoria vendida	(32)	-	(9.263)	(11.981)
Ocupação	(801)	-	(9.010)	(11.791)
Promoções e eventos	(1.050)	(49)	(8.533)	(1.819)
Serviços de terceiros	(2.960)	(1.826)	(10.609)	(11.191)
Outras despesas	(1.500)	(688)	(4.048)	(4.212)
	(14.514)	(11.238)	(63.038)	(58.658)
Serviços compartilhados (b)	(12.414)	(10.254)	(14.343)	(12.793)
	(26.929)	(21.493)	(77.381)	(71.450)

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

16. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	09-2021	09-2022	09-2021
Provisão para demandas judiciais (Nota 10)	(144)	(3.477)	104	(3.863)
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes (Nota 4)	181	(1.666)	(346)	471
Reversão (provisão) com fundo de promoção e condomínios	(763)	(3.005)	(1.181)	(3.786)
Resultado com baixa de investimentos (Nota 6)	-	-	-	-
Resultado com realização de investimento no exterior	-	-	-	-
Outros	359	(2.750)	201	(5.453)
	(367)	(10.899)	(1.223)	(12.631)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

17. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	09-2021	09-2022	09-2021
Receitas financeiras				
Juros ativos	89	20	92	58
Variação cambial, líquida (b)	-	1.417	-	23.111
Descontos obtidos	273	44	383	47
Outras receitas financeiras	-	-	-	509
	362	1.480	475	23.725
Despesas financeiras				
Atualização sobre debêntures (c)	(36.612)	(22.737)	(59.028)	(35.225)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.012)	(1.469)	(2.012)	(1.469)
Variação cambial, líquida (b)	(113)	-	(6.960)	-
Descontos concedidos	(1)	-	(74)	(169)
Juros sobre partes relacionadas (a)	(4.667)	(3.698)	(4.667)	(3.698)
Outras despesas financeiras	977	-	2.558	(15.962)
	(42.427)	(27.905)	(70.183)	(56.523)
Resultado financeiro, líquido	(42.066)	(26.424)	(69.708)	(32.798)

- (a) Em 30 de junho de 2018, a Companhia assinou o 1º aditivo do contrato firmado com a JHSF Participações S.A., sendo atualizado juros de 6 meses de forma retroativa, e passou a cobrar juros de mercado de 1% a.m. referente a compra do Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra.
- (b) Atualização de variação cambial das aplicações financeiras em dólar das controladas no exterior, JHSF Malls I e II.

Abaixo demonstramos a reconciliação da atualização e juros sobre debêntures apurados no período, assim como o rateio juros:

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	09-2021	09-2022	09-2021
Atualização sobre debêntures	(76.589)	(50.253)	(76.589)	(50.253)
Total de atualização e juros sobre debêntures (Nota 7)	(76.589)	(50.253)	(76.589)	(50.253)
Rateio de juros sobre debêntures (c)	39.977	27.516	17.561	15.028
% de rateio	52%	55%	23%	30%
Total de despesas financeiras de debêntures	(36.612)	(22.737)	(59.028)	(35.225)

- (c) Saldo correspondente repasse de juros, entre a JHSF Malls S.A. e suas investidas, os quais foram transferidos por método de rateio.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxas de juros e de moeda.

Segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Controladora			Controladora			
	09-2022			12-2021			
	Valor justo por meio do resultado	Custo Amortizado	Total	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado	Custo Amortizado	Total
Ativos							
Contas a receber, líquido (Nota 4)	-	23.842	23.842	-	-	28.297	28.297
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	-	451.633	451.633	-	-	466.816	466.816
Total dos instrumentos ativos	-	475.475	475.475	-	-	495.113	495.113
Passivos							
Fornecedores (Nota 12)	-	16.868	16.868	-	-	15.409	15.409
Debêntures, líquido (Nota 7)	-	768.267	768.267	-	-	689.576	689.576
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	-	85.462	85.462	-	-	72.214	72.214
Cessão de usufruto (Nota 11)	-	168.301	168.301	-	-	165.002	165.002
Total dos instrumentos passivos	-	1.038.899	1.038.899	-	-	942.201	942.201
	Consolidado			Consolidado			
	09-2022			12-2021			
	Valor justo por meio do resultado	Custo Amortizado	Total	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Valor justo por meio do resultado	Custo Amortizado	Total
Ativos							
Aplicações financeiras (a) (Nota 3)	112.412	-	112.412	-	114.621	-	114.621
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	-	-	8.397	12.941	-	-	12.941
Contas a receber, líquido (Nota 4)	-	41.752	41.752	-	-	45.454	45.454
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	-	340.789	340.789	-	-	402.542	402.542
Total dos instrumentos ativos	112.412	382.541	503.350	12.941	114.621	447.996	575.559
Passivos							
Fornecedores (Nota 12)	-	21.783	21.783	-	-	20.576	20.576
Debêntures, líquido (Nota 7)	-	768.267	768.267	-	-	712.128	712.128
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	-	11.764	11.764	-	-	15.300	15.300
Cessão de usufruto (Nota 11)	-	168.301	168.301	-	-	165.002	165.002
Total dos instrumentos passivos	-	970.116	970.116	-	-	913.006	913.006

18.1 Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

Valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser realizado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada em inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

Os valores dos principais ativos e passivos ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de setembro de 2022:

Ativos	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
Aplicações financeiras (Nota 3)	112.412	112.412	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	8.397	8.397	1
Propriedades para investimentos (Nota 6)	2.558.500	2.558.500	3
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	41.752	36.011	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	340.789	340.789	3
Passivos			
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 7)	768.267	662.630	2
Fornecedores (Nota 12)	21.783	21.783	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	11.764	11.764	3
Cessão de usufruto (Nota 11)	168.301	161.295	3

Risco de taxas de juros

A Companhia possui debêntures indexadas ao CDI e IPCA, expondo esses passivos a flutuações nas taxas de juros. A Administração monitora o comportamento de mercado das taxas futuras de juros com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratar instrumentos de proteção ao risco de volatilidade dessas taxas.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são representados, principalmente, por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e debêntures, e estão registrados pelo valor justo por meio do resultado e/ou custo amortizado, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de setembro de 2022 se aproximam dos valores de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador das aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, a qual a Companhia estava exposta, na data base de 30 de setembro de 2023, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, IPCA e IGPM, para os próximos 12 meses, ou seja, 30 de setembro de 2023 e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos nos principais ativos e passivos sujeitos à volatilidade da sua remuneração, na hipótese dos respectivos cenários apresentados para os instrumentos financeiros expostos à remuneração.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	09-2022 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento					
						> 25% -	Saldo		Resultado	> 50% -	Resultado
						25%					
Aplicação financeira em R\$ (Nota 3)	11,00%	98,5% do CDI	6.645	7.365	720	13,75%	7.545	900	16,50%	7.725	1.080
Aplicação financeira em US\$ (Nota 3)	5,50	Dólar	112.412	107.432	(4.980)	6,88	134.290	21.878	8,25	161.148	48.736
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 3)	5,50	Dólar	8.397	14.194	5.797	6,88	17.743	9.346	8,25	21.291	12.894
Contas a receber (Nota 4)	4,16%	IGP-M	53.368	55.590	2.222	5,20%	56.145	2.777	6,24%	56.700	3.332
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 7)	11,00%	CDI	369.615	410.273	40.658	13,75%	420.437	50.822	16,50%	430.601	60.986
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 7)	5,03%	IPCA	416.629	437.576	20.947	6,28%	442.813	26.184	7,54%	448.050	31.421
			967.066	1.032.431	65.364		1.078.973	111.907		1.125.516	158.450

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	09-2022 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de queda					
						< 25% -	Saldo		Resultado	< 50% -	Resultado
						-25%					
Aplicação financeira em R\$ (Nota 3)	11,00%	98,5% do CDI	6.646	7.366	720	8,25%	7.186	540	5,50%	7.006	360
Aplicação financeira em US\$ (Nota 3)	5,50	Dólar	112.412	107.432	(4.980)	4,13	80.574	(31.838)	2,75	53.716	(58.696)
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 3)	5,50	Dólar	8.397	14.194	5.797	4,13	10.646	2.249	2,75	7.097	(1.300)
Contas a receber (Nota 4)	4,16%	IGP-M	53.368	55.590	2.222	3,12%	55.034	1.666	2,08%	54.479	1.111
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 7)	11,00%	CDI	369.615	410.273	40.658	8,25%	400.108	30.493	5,50%	389.944	20.329
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 8)	8,76%	CDI	-	-	-	6,57%	-	-	4,38%	-	-
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 7)	5,03%	IPCA	416.629	437.576	20.947	3,77%	432.340	15.711	2,51%	427.103	10.474
			967.067	1.032.432	65.365		965.888	18.821		939.345	(27.722)

Risco de liquidez

O risco de liquidez representa a possibilidade de descasamento entre os vencimentos de ativos e passivos, o que pode resultar em incapacidade de cumprir com as obrigações nos prazos estabelecidos. 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 firmada nos contratos de locação dos shoppings centers.

Saldo contábil	Fluxo de caixa não descontado					Total
	2022	2023	2024	2025	2026 em diante	
Fornecedores (Nota 12)	21.783	(21.783)	-	-	-	(21.783)
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 7)	768.267	-	-	-	(768.267)	(768.267)
Cessão de usufruto (Nota 11)	168.301	(5.507)	(11.391)	(11.758)	(127.606)	(168.301)
Fluxo de caixa líquido		(27.290)	(11.391)	(11.758)	(895.873)	(958.351)

19. Gestão de capital

Para maiores detalhes da política de gestão de capital, vide Nota 3.13.5 das demonstrações financeiras do exercício de 2021.

O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido dos controladores, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida:

Descrição	Consolidado	
	09-2022	12-2021
Debêntures, bruto (Nota 7)	768.267	731.249
Cessão de usufruto (Nota 11)	168.301	165.002
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(119.058)	(149.368)
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	(8.397)	(12.941)
Dívida líquida (A)	809.113	733.942
Total do patrimônio líquido (B)	1.482.492	1.509.766
Total do capital (C) = (A) + (B)	2.291.605	2.243.708
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	35%	33%

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

20. Prejuízo básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo dos períodos findos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2022 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2021. A Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim, os resultados básico e diluído por ações são iguais para todos os exercícios apresentados.

	Controladora		Consolidado	
	09-2022	09-2021	09-2022	09-2021
Prejuízo do período	(35.187)	(1.342)	(35.188)	(1.342)
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores	(35.187)	(1.342)	(35.187)	(1.342)
Prejuízo atribuído aos acionistas não controladores	-	-	(1)	-
Quantidade de ações ao final do período	107.879.979	107.879.979	107.879.979	107.879.979
Prejuízo por ação - básico em Reais (R\$)	(0,32620)	(0,01240)	(0,32620)	(0,01240)
Prejuízo por ação - diluído em Reais (R\$)	(0,32620)	(0,01240)	(0,32620)	(0,01240)

21. Compromissos – Arrendamentos mercantis operacionais

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

Ano	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	2022	2021	2022	2021
2022	14.001	10.788	425	413
2023	44.918	39.211	1.672	1.565
2024	37.112	34.607	1.672	1.565
2025	21.227	14.003	1.672	1.565
A partir de 2026	19.114	21.233	1.577	4.628
	136.372	119.842	7.018	9.736

22. Informações por Segmento

Em função da concentração de suas atividades na locação de espaços em shopping centers e prestações de serviços voltados aos shoppings e lojistas, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio, ou seja, um segmento. Os imóveis da Companhia, embora sejam destinados a locatários lojistas, mesmo que estes participem em diversos segmentos de negócios da economia, não são controlados e gerenciados pela Administração da Companhia, como segmentos independentes. Os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada e consolidada.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

Com base nos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária à luz do CPC22/IFRS8.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás, os quais possuem um prazo médio de vigência de 3 anos. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos, negócios e/ou suas responsabilidades.

Resumo de seguro por Modalidade	Valores em R\$/mil
Riscos de Engenharia	235.512
Responsabilidade Civil	90.257
Riscos Nomeados	1.323.107
Garantia	20.283
Total em R\$	1.669.160

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
JHSF Malls S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da JHSF Malls S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e com a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 16 de novembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Fernando Próspero Neto
Contador CRC-1SP189791/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Os Diretores da JHSF Malls S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 1º Subsolo, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.859.510/0001-68 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com o relatório do auditor independente emitido em 16 de Novembro de 2022, por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022.

São Paulo, 16 de Novembro de 2022.

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração

Robert Bruce Harley - Diretor Presidente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Os Diretores da JHSF Malls S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 1º Subsolo, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.859.510/0001-68 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com o relatório do auditor independente emitido em 16 de Novembro de 2022, por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022.

São Paulo, 16 de Novembro de 2022.

José Auriemo Neto - Presidente do Conselho de Administração

Robert Bruce Harley - Diretor Presidente