

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	9
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	60
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	63
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	64

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
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	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	3.267.676	3.215.435	3.085.843
1.01	Ativo Circulante	122.819	75.568	34.037
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.757	6.455	2.993
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	12.757	6.455	2.993
1.01.03	Contas a Receber	27.188	27.501	17.455
1.01.03.01	Clientes	27.188	27.501	17.455
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	82.874	41.612	13.589
1.01.08.03	Outros	82.874	41.612	13.589
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	71.143	29.881	13.589
1.01.08.03.04	Imóveis a comercializar	11.731	11.731	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.144.857	3.139.867	3.051.806
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	336.772	494.138	509.649
1.02.01.04	Contas a Receber	2.014	796	985
1.02.01.04.01	Clientes	2.014	796	985
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	304.819	466.816	502.847
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	304.819	466.816	502.847
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	29.939	26.526	5.817
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	9.239	5.826	5.817
1.02.01.10.04	Imóveis a comercializar	20.700	20.700	0
1.02.02	Investimentos	2.792.508	2.629.093	2.531.298
1.02.02.01	Participações Societárias	361.727	367.840	349.122
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	361.727	367.840	349.122
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.430.781	2.261.253	2.182.176
1.02.03	Imobilizado	11.715	13.092	8.537
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.715	13.092	8.537
1.02.04	Intangível	3.862	3.544	2.322
1.02.04.01	Intangíveis	3.862	3.544	2.322

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	3.267.676	3.215.435	3.085.843
2.01	Passivo Circulante	167.960	155.778	158.636
2.01.05	Outras Obrigações	167.960	155.778	158.636
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	75.001	72.214	50.857
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	75.001	72.214	50.857
2.01.05.02	Outros	92.959	83.564	107.779
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	27.018	27.018	27.018
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	52.938	45.600	72.708
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	13.003	10.946	8.053
2.02	Passivo Não Circulante	1.647.239	1.535.634	1.387.626
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	792.742	689.576	612.930
2.02.01.02	Debêntures	792.742	689.576	612.930
2.02.01.02.01	Debêntures	792.742	689.576	612.930
2.02.02	Outras Obrigações	211.922	212.318	172.011
2.02.02.02	Outros	211.922	212.318	172.011
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	55.107	58.263	31.090
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	156.815	154.055	140.921
2.02.03	Tributos Diferidos	635.303	626.671	602.624
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	635.303	626.671	602.624
2.02.04	Provisões	7.272	7.069	61
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.272	7.069	61
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.272	7.069	61
2.03	Patrimônio Líquido	1.452.477	1.524.023	1.539.581
2.03.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785	839.785
2.03.01.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785	839.785
2.03.04	Reservas de Lucros	626.960	688.459	700.137
2.03.04.11	Reservas de Lucros	626.960	688.459	700.137
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.379	0	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-11.889	-4.221	-341
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	-11.889	-4.221	-341

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	98.053	74.328	47.978
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.151	-718	0
3.03	Resultado Bruto	95.902	73.610	47.978
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-81.515	-19.388	55.937
3.04.01	Despesas com Vendas	-681	-1.553	-1.880
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.170	-27.284	-24.218
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-259	26.353	93.438
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-2.248	-14.160	-17.315
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	1.989	40.513	110.753
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-47.405	-16.904	-11.403
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.387	54.222	103.915
3.06	Resultado Financeiro	-69.749	-39.152	2.175
3.06.01	Receitas Financeiras	439	2.312	25.013
3.06.02	Despesas Financeiras	-70.188	-41.464	-22.838
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-55.362	15.070	106.090
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.516	-23.452	-64.282
3.08.02	Diferido	-8.516	-23.452	-64.282
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-63.878	-8.382	41.808
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-63.878	-8.382	41.808
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,5921	0,0777	0,3875

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-63.878	-8.382	41.808
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-7.668	-3.880	2.244
4.02.05	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	-7.668	-3.880	2.244
4.03	Resultado Abrangente do Período	-71.546	-12.262	44.052

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	28.795	-9.721	45.846
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	83.432	55.261	37.313
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-55.362	15.070	106.090
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	1.213	826	1.681
6.01.01.03	Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	-55	791	215
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	47.405	16.904	11.403
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	65.071	35.992	16.042
6.01.01.08	Juros sobre atualização de contrato	5.003	4.003	5.437
6.01.01.09	Amortização dos Custos de Empréstimos e Debêntures	0	0	1.037
6.01.01.10	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-6.805	-40.513	-110.753
6.01.01.11	Provisões para Demandas Judiciais	203	7.008	44
6.01.01.12	Linearização da Receita (CDU)	-9.368	-8.368	-4.559
6.01.01.14	Resultado com Realização de Investimento no Exterior	0	0	-19.991
6.01.01.16	Provisão com Fundo de Promoção e Condomínios	3.305	4.672	-1.536
6.01.01.17	Ajuste Debt Modification	26.505	1.469	-21.548
6.01.01.18	Resultado com Baixa de Investimentos	0	0	38.081
6.01.01.19	Atualização de Cessão de Usufruto	4.816	16.028	14.595
6.01.01.20	Encargos Financeiros sobre Arrendamentos	1.501	1.379	1.075
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-33.878	-64.468	29.535
6.01.02.01	Contas a Receber	8.518	-2.280	-3.723
6.01.02.02	Créditos Diversos	-47.980	-23.264	-1.422
6.01.02.03	Fornecedores	10.626	4.205	0
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	1.601	1.441	-1.139
6.01.02.05	Débitos Diversos	-6.643	-44.570	35.819
6.01.03	Outros	-20.759	-514	-21.002
6.01.03.02	Juros pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-20.245	0	-20.697
6.01.03.03	Juros Pagos sobre Arrendamentos	-514	-514	-305
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-211.748	-77.628	-96.011

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-162.874	-61.669	-32.505
6.02.08	Fundo de Reserva	0	0	6.595
6.02.09	Aumento de Capital em Controladas	-48.874	-15.959	-70.101
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	189.255	90.811	52.841
6.03.01	Partes Relacionadas	191.615	92.571	61.863
6.03.02	Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures - Principal	0	0	-6.939
6.03.06	Pagamento por Cessão de Usufruto de Ativo	0	0	-184
6.03.07	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-2.360	-1.760	-1.899
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.302	3.462	2.676
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.455	2.993	317
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.757	6.455	2.993

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	153	-153	-7.668	-7.668
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	153	-153	-7.668	-7.668
5.05.02.07	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-7.668	-7.668
5.05.02.08	Reservas de Lucros a Realizar	0	0	153	-153	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-61.652	-2.226	0	-63.878
5.06.04	Lucro (Prejuízo) líquido do período	0	0	0	-63.878	0	-63.878
5.06.05	Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros	0	0	-61.652	61.652	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	626.960	-2.379	-11.889	1.452.477

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	21.453	-24.749	-3.880	-7.176
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	21.453	-24.749	-3.880	-7.176
5.05.02.06	Transação com acionistas não controladores	0	0	-3.296	0	0	-3.296
5.05.02.07	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-3.880	-3.880
5.05.02.08	Reservas de Lucros a Realizar	0	0	24.749	-24.749	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-33.131	24.749	0	-8.382
5.06.04	Lucro (Prejuízo) líquido do período	0	0	0	-8.382	0	-8.382
5.06.05	Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros	0	0	-33.131	33.131	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	688.459	0	-4.221	1.524.023

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	676.352	0	-2.585	1.513.552
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	676.352	0	-2.585	1.513.552
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.808	0	41.808
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.808	0	41.808
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	23.785	-41.808	2.244	-15.779
5.06.04	Reserva Legal	0	0	2.090	-2.090	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	-32.373	32.373	0	0
5.06.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-18.023	0	-18.023
5.06.10	Absorção de Prejuízo do Exercício com Reserva de Lucro	0	0	54.068	-54.068	0	0
5.06.11	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	0	0	0	0	2.244	2.244
5.07	Saldos Finais	839.785	0	700.137	0	-341	1.539.581

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	107.804	120.615	160.284
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	105.758	80.893	49.746
7.01.02	Outras Receitas	1.989	40.513	110.753
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	1.989	40.513	110.753
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	57	-791	-215
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.227	-21.863	-25.762
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.151	-83	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.076	-21.780	-25.762
7.03	Valor Adicionado Bruto	93.577	98.752	134.522
7.04	Retenções	-1.213	-826	-1.681
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.213	-826	-1.681
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	92.364	97.926	132.841
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-46.966	-15.389	13.610
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-47.405	-16.904	-11.403
7.06.02	Receitas Financeiras	439	1.515	25.013
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	45.398	82.537	146.451
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	45.398	82.537	146.451
7.08.01	Pessoal	25.662	24.005	19.346
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.589	23.261	19.015
7.08.01.02	Benefícios	838	590	246
7.08.01.03	F.G.T.S.	235	154	85
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.543	30.390	65.896
7.08.02.01	Federais	17.713	30.135	66.216
7.08.02.03	Municipais	830	255	-320
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	65.071	36.524	19.401
7.08.03.01	Juros	65.071	37.081	19.789
7.08.03.02	Aluguéis	0	-557	-388
7.08.05	Outros	-63.878	-8.382	41.808

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.05.06	Lucros Retidos (Absorvidos)	-63.878	-8.382	41.808

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	3.219.596	3.169.030	3.077.671
1.01	Ativo Circulante	268.813	255.737	174.593
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	127.517	149.368	112.902
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	127.517	149.368	112.902
1.01.02	Aplicações Financeiras	6.802	12.941	12.817
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	6.802	12.941	12.817
1.01.02.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	6.802	12.941	12.817
1.01.03	Contas a Receber	48.466	42.879	32.804
1.01.03.01	Clientes	48.466	42.879	32.804
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	86.028	50.549	16.070
1.01.08.03	Outros	86.028	50.549	16.070
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	74.297	38.818	16.070
1.01.08.03.04	Imóveis a comercializar	11.731	11.731	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.950.783	2.913.293	2.903.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	281.248	432.747	495.531
1.02.01.04	Contas a Receber	3.762	2.575	2.989
1.02.01.04.01	Clientes	3.762	2.575	2.989
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	244.401	402.542	485.878
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	244.401	402.542	485.878
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	33.085	27.630	6.664
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	12.385	6.930	6.664
1.02.01.10.04	Imóveis a comercializar	20.700	20.700	0
1.02.02	Investimentos	2.612.857	2.445.992	2.369.234
1.02.02.01	Participações Societárias	6.290	7.689	6.086
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.606.567	2.438.303	2.363.148
1.02.03	Imobilizado	40.290	25.698	32.869
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	40.290	25.698	32.869
1.02.04	Intangível	16.388	8.856	5.444

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.04.01	Intangíveis	16.388	8.856	5.444

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	3.219.596	3.169.030	3.077.671
2.01	Passivo Circulante	132.029	123.939	136.848
2.01.05	Outras Obrigações	132.029	123.939	136.848
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.669	15.300	10.528
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	11.669	15.300	10.528
2.01.05.02	Outros	120.360	108.639	126.320
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	27.018	27.018	27.018
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	80.339	70.675	91.249
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	13.003	10.946	8.053
2.02	Passivo Não Circulante	1.635.090	1.521.068	1.401.242
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	792.742	689.576	612.930
2.02.01.02	Debêntures	792.742	689.576	612.930
2.02.01.02.01	Debêntures	792.742	689.576	612.930
2.02.02	Outras Obrigações	166.387	165.763	154.039
2.02.02.02	Outros	166.387	165.763	154.039
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	9.572	11.708	13.118
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	156.815	154.055	140.921
2.02.03	Tributos Diferidos	668.595	658.330	634.111
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	668.595	658.330	634.111
2.02.04	Provisões	7.366	7.399	162
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.366	7.399	162
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.366	7.399	162
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.452.477	1.524.023	1.539.581
2.03.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785	839.785
2.03.01.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785	839.785
2.03.04	Reservas de Lucros	626.960	688.459	700.137
2.03.04.11	Reservas de Lucros	626.960	688.459	700.137
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.379	0	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-11.889	-4.221	-341
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	-11.889	-4.221	-341

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	185.222	146.635	107.895
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-47.040	-40.221	-30.817
3.03	Resultado Bruto	138.182	106.414	77.078
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-85.270	-41.976	31.634
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.207	-9.546	-4.883
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-69.736	-53.860	-40.809
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.928	21.595	77.326
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-3.160	-15.904	15.532
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	232	37.499	61.794
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.399	-165	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.912	64.438	108.712
3.06	Resultado Financeiro	-106.463	-48.861	-15.217
3.06.01	Receitas Financeiras	553	12.883	22.796
3.06.02	Despesas Financeiras	-107.016	-61.744	-38.013
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-53.551	15.577	93.495
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.327	-23.959	-43.568
3.08.01	Corrente	-966	-325	-740
3.08.02	Diferido	-9.361	-23.634	-42.828
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-63.878	-8.382	49.927
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-63.878	-8.382	49.927
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-63.878	-8.382	41.808
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	8.119
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,5921	0,0777	0,3875

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-63.878	-8.382	49.927
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-7.668	-3.880	2.244
4.02.05	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	-7.668	-3.880	2.244
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-71.546	-12.262	52.171
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-71.546	-12.262	44.052
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	8.119

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.233	-9.364	47.313
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	68.972	62.422	42.485
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-53.549	15.578	93.495
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	4.505	3.337	3.695
6.01.01.03	Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	-733	-1.247	409
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	1.399	165	0
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	90.552	56.059	30.641
6.01.01.08	Juros sobre Atualização de Contrato	5.003	4.003	5.437
6.01.01.09	Amortização dos Custos de Empréstimos e Debêntures e Obrigação com Parceiros	0	0	1.037
6.01.01.10	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-5.048	-37.499	-61.794
6.01.01.11	Provisões para Demandas Judiciais	-33	7.237	56
6.01.01.12	Linearização da Receita (CDU)	-10.074	-9.574	-3.631
6.01.01.14	Resultado na Venda da Participação Societária	0	0	-19.991
6.01.01.16	Provisão com Fundo de Promoção e Condomínios	4.128	5.487	-991
6.01.01.17	Ajuste Debt Modification	26.505	1.469	-21.548
6.01.01.19	Atualização de Cessão de Usufruto	4.816	16.028	14.595
6.01.01.20	Encargos Financeiros sobre Arrendamentos	1.501	1.379	1.075
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-35.012	-70.947	26.570
6.01.02.01	Contas a Receber	4.033	1.161	-4.801
6.01.02.02	Créditos Diversos	-45.063	-33.992	3.666
6.01.02.03	Fornecedores	12.434	5.570	0
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabahistas e Tributárias	5.552	1.582	-1.120
6.01.02.05	Débitos Diversos	-11.968	-45.268	28.825
6.01.03	Outros	-21.727	-839	-21.742
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-968	-325	-740
6.01.03.02	Juros pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-20.245	0	-20.697
6.01.03.03	Juros Pagos sobre Arrendamentos	-514	-514	-305
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-187.585	-55.633	-44.138

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-189.844	-51.629	-49.417
6.02.08	Fundo de Reserva	0	0	6.595
6.02.10	Resgates e Aplicações Líquidas	2.259	-4.004	-1.316
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	153.501	101.463	44.035
6.03.01	Partes Relacionadas Líquidas	155.861	103.223	53.057
6.03.02	Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures - Principal	0	0	-6.939
6.03.06	Pagamento por Cessão de Usufruto de Ativo	0	0	-184
6.03.07	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-2.360	-1.760	-1.899
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21.851	36.466	47.210
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	149.368	112.902	65.692
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	127.517	149.368	112.902

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	153	-153	-7.668	-7.668	0	-7.668
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	153	-153	-7.668	-7.668	0	-7.668
5.05.02.07	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-7.668	-7.668	0	-7.668
5.05.02.08	Reservas de Lucros a Realizar	0	0	153	-153	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-61.652	-2.226	0	-63.878	0	-63.878
5.06.04	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	0	0	0	-63.878	0	-63.878	0	-63.878
5.06.05	Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros	0	0	-61.652	64.031	0	0	0	0
5.06.06	Lucro (Prejuízo) Líquido acumulado	0	0	0	-2.379	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	626.960	-2.379	-11.889	1.452.477	0	1.452.477

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	21.453	-24.749	-3.880	-7.176	0	-7.176
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	21.453	-24.749	-3.880	-7.176	0	-7.176
5.05.02.06	Transação com acionistas não controladores	0	0	-3.296	0	0	-3.296	0	-3.296
5.05.02.07	Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	0	0	0	0	-3.880	-3.880	0	-3.880
5.05.02.08	Reservas de Lucros a Realizar	0	0	24.749	-24.749	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-33.131	24.749	0	-8.382	0	-8.382
5.06.04	Lucro (Prejuízo) líquido do período	0	0	0	-8.382	0	-8.382	0	-8.382
5.06.05	Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros	0	0	-33.131	33.131	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	688.459	0	-4.221	1.524.023	0	1.524.023

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	676.352	0	-2.585	1.513.552	-3.786	1.509.766
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	676.352	0	-2.585	1.513.552	-3.786	1.509.766
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-4.333	-4.333
5.04.08	Transações com Acionistas Controlados	0	0	0	0	0	0	-4.333	-4.333
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.808	0	41.808	8.119	49.927
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	0	8.119	8.119
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	41.808	0	41.808	0	41.808
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	41.808	0	41.808	0	41.808
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-6.498	-29.548	2.244	-33.802	0	-33.802
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	23.785	-41.808	2.244	-15.779	0	-15.779
5.06.06	Realização de Lucros a Realizar por Cisão	0	0	2.090	-2.090	0	0	0	0
5.06.07	Redução de Lucros a Realizar por Cisão	0	0	-32.373	32.373	0	0	0	0
5.06.11	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	0	0	0	-18.023	0	-18.023	0	-18.023
5.07	Saldos Finais	839.785	0	669.854	12.260	-341	1.521.558	0	1.521.558

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	179.182	202.446	181.921
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	181.120	166.319	120.536
7.01.02	Outras Receitas	232	37.499	61.794
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	232	37.499	61.794
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-2.170	-1.372	-409
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-89.182	-81.219	-22.987
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-19.928	-19.382	-17.416
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-69.254	-61.837	-5.571
7.03	Valor Adicionado Bruto	90.000	121.227	158.934
7.04	Retenções	-4.505	-3.337	-3.695
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.505	-3.337	-3.695
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	85.495	117.890	155.239
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.733	28.996	22.796
7.06.02	Receitas Financeiras	25.132	29.161	22.796
7.06.03	Outros	-1.399	-165	0
7.06.03.01	Resultado de Participações Societárias	-1.399	-165	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	109.228	146.886	178.035
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	109.228	146.886	178.035
7.08.01	Pessoal	44.408	39.092	29.567
7.08.01.01	Remuneração Direta	41.550	34.028	27.378
7.08.01.02	Benefícios	2.170	4.262	1.686
7.08.01.03	F.G.T.S.	688	802	503
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	45.421	44.146	55.748
7.08.02.01	Federais	36.671	39.343	52.197
7.08.02.02	Estaduais	3.536	2.410	2.249
7.08.02.03	Municipais	5.214	2.393	1.302
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	83.277	72.030	42.793
7.08.03.01	Juros	90.552	56.010	33.423

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.02	Aluguéis	-7.276	16.020	9.370
7.08.03.03	Outras	1	0	0
7.08.05	Outros	-63.878	-8.382	49.927
7.08.05.06	Lucros Retidos (Absorvidos)	-63.878	-8.382	49.927

Relatório da Administração/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 São Paulo, (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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S., "EY") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as Demonstrações Financeiras de 2022. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2022.

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 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, 24 de março de 2023.

Administração.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

Diretoria Estatutária

Robert Bruce Harley – Diretor Presidente

Wilmar Silva Rodriguez – Diretor Vice-Presidente

Nilson Exel Nunes Filho – Diretor Financeiro

João Alves Meira Neto – Diretor Jurídico

Karine Monteiro de Oliveira – Diretora de Gente e Gestão

Luiz Carlos Marchi - Diretor de Engenharia

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis na sede social da Companhia.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A JHSF Malls S.A. ("JHSF Malls" ou "Companhia"), anteriormente denominada Shopping Cidade Jardim S.A., 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, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet e Boa Vista Market os quais operam de forma conjunta, compartilhando as estruturas e custos corporativos, gerenciais e operacionais.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia é controlada diretamente pela JHSF Incorporações Ltda. ("JHSF Incorporações") e indiretamente pela JHSF Participações S.A. ("JHSF Participações" ou "Controlador"). Os dados referentes aos Shopping Centers sob controle da Companhia estão demonstrados a seguir:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m²)	ABL JHSF - (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	39.422	19.715
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	14.847	7.425
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26%	51.351	13.351
Shopping Bela Vista (Expansão) (b)	Salvador - BA	26%	5.782	1.503
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	31.783	15.895
Catarina Fashion (Expansão III e IV) (c)	São Roque - SP	68%	41.644	28.318
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100%	988	988
			185.817	87.195

- (a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com a conclusão do edifício garagem em março de 2021 e previsão de conclusão da expansão das lojas para abril de 2023.
- (b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com inauguração prevista para o segundo semestre de 2023.
- (c) Expansão iniciada no terceiro trimestre de 2018 com inauguração da fase III prevista para o primeiro semestre de 2023.

Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e demonstrações financeiras 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 avaliou que seus negócios não foram 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.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP"), que compreendem os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), e também de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("IFRS"), emitidas pela *International Accounting Standards Board* (IASB) e interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC).

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

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2022.

As demonstrações são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo.

As demonstrações 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 imobilizados, intangível e do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, 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.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

2.2. Aprovação das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 24 de março de 2023.

2.3. Base de consolidação

As demonstrações consolidadas são compostas pelas demonstrações da JHSF Malls S.A. e de suas controladas em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a seguir demonstramos a participação, total de ativo, passivo, patrimônio líquido e resultado das operações dessas controladas:

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto)		Resultado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	48.277	43.496	23.062	20.507	25.215	22.989	2.225	169
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	16.742	12.223	63.493	39.946	(46.752)	(27.723)	(18.901)	(12.113)
Shopping Bela Vista Ltda.	99,99	99,99	219.068	208.723	63.936	58.605	155.132	150.118	(3.671)	(6.184)
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	18.656	8.337	11.126	27.457	7.530	(19.120)	(22.397)	(14.728)
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	21.275	20.724	19.815	18.095	1.460	2.629	(1.168)	(37)
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	16.551	15.524	8.466	7.470	8.086	8.054	31	(24)
JHSF Malls USA	99,99	99,99	44.651	56.079	577	832	44.075	55.247	(4.409)	1.723
Cond. Civil Eukuz/Jhsf	26,01	26,01	5.586	7.074	738	818	4.848	6.256	7.211	6.465
JHSF Malls USA II	99,99	99,99	108.226	114.419	501	4	107.725	114.415	(6.690)	7.823
Outros investimentos	-	-	7.294	6.086	-	-	7.294	6.086	-	-
			<u>506.326</u>	<u>492.685</u>	<u>191.713</u>	<u>173.734</u>	<u>314.613</u>	<u>318.951</u>	<u>(47.768)</u>	<u>(16.906)</u>

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 intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados.

Operações em conjunto - As operações nos empreendimentos: Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, 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 JHSF Malls S.A. A participação dessas sociedades e/ou pessoas físicas está restrita ao percentual que possuem sobre a fração ideal da 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 contabilmente, de forma proporcional à sua participação nessas operações de Shopping Centers, as receitas, custos e essas despesas.

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia atua em um único ambiente econômico, usando o Real como “moeda funcional”, que é também a moeda de apresentação de suas demonstrações financeiras.

2.5. 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 da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas 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.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata à NBC TG 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia.

Alterações ao IAS 1 e *IFRS Practice Statement 2*: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e *IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária. A Companhia está atualmente avaliando os impactos dessas alterações nas políticas contábeis divulgadas.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Receita líquida de aluguéis e 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.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Receita com aluguéis

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis 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 Geral de Preços - Mercado (IGP-M), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

Outras receitas operacionais

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

Receita com estacionamento - Refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers, essas receitas são reconhecidas após o término da permanência dos clientes.

Receitas com prestação de serviços - Referem-se aos serviços de administração, consultoria, serviços de telefonia e comercialização de energia elétrica para Shopping Centers. A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável

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

3.2. Investimentos (Controladora)

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

3.3. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e outros.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

3.4. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico de aquisição e/ou formação, que inclui os gastos diretamente atribuíveis, menos depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*“impairment”*), quando existentes.

A depreciação é calculada com base na expectativa de vida útil de cada ativo. As taxas de depreciação das máquinas e equipamentos e de instalações eram de 10% e 25%, respectivamente.

3.5. Propriedades para investimento (PPI)

Representadas, substancialmente, por empreendimentos em Shopping Centers, conforme detalhados na Nota 1, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, e são inicialmente mensuradas ao custo de aquisição e/ou construção, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo – Nota 19.1), apurados de forma individual a cada Shopping Center, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e registrado contabilmente a cada trimestre, com atualização anual preparada por empresa especializada de avaliação independente. As taxas de desconto, são determinadas individualmente para cada Shopping Center, sendo considerado o custo de oportunidade de cada empreendedor, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos e o crescimento real esperado pela Companhia em suas projeções. Adicionalmente, a Administração avalia se os índices e taxas estão consistentes e uniformes com o esperado pelo mercado.

A diferença entre o valor de custo registrado para o valor justo calculado é reconhecida diretamente em conta do resultado, no período em que foram apurados, a título de ganho ou perda com valor justo das propriedades para investimento. Vide Nota 7.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda (*“impairment”*). Quando da ocorrência de uma venda, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no período da baixa. Transferências para as ou de outras rubricas para a ou da conta de propriedades para investimento, apenas quando houver uma mudança no seu uso e/ou intenção de uso pela administração.

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao seu valor recuperável.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

3.7. Impostos

Imposto indiretos (PIS, COFINS, ISS e ICMS)

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

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

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas 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 no exercício.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas da Companhia optaram pelo lucro presumido. Para essas sociedades, as bases de cálculo do imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são calculadas a razão de 32% prestação de serviços e locações e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos tributos.

A despesa de imposto de renda e 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 que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Tais impostos e contribuições são mensurados com base nas taxas de tributos decretadas 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 a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

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

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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 individuais e consolidadas da Companhia.

3.8. Ativos e passivos contingentes

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e quando avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.9. Arrendamento mercantil

Os arrendamentos nos quais uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador são classificadas como arrendamentos operacionais. As parcelas recebidas por esses arrendamentos operacionais são reconhecidas (líquidos de quaisquer incentivos pagos às arrendadoras) na demonstração do resultado pelo método linear durante o período de vigência dos arrendamentos.

3.10. 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 pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (IAS 7). A Companhia apresenta os juros sobre 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 apresentada como informação suplementar para fins de IFRS.

3.11. 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.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

3.12. Benefícios a empregados

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. Até a emissão dessas demonstrações financeiras a Companhia não possuía aprovação do plano de metas, portanto não foi provisionado a participação nos lucros.

3.13. Instrumentos financeiros

3.13.1. Ativos financeiros

3.13.1.1. 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.

3.13.1.2. Mensuração subsequente

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.

Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

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.

Contas a receber

Consistem, substancialmente, em valores a receber de aluguéis e cessão de direito de uso (CDU).

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

A provisão para 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 2022 e 2021, a Companhia considera a provisão para 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.

3.13.1.3. 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 assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

3.13.2. Passivos financeiros – não derivativos – custo amortizado

Incluem contas a pagar a fornecedores, debêntures, cessão de usufruto e débitos com partes relacionadas.

São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de 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, as debêntures são mensuradas 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.

3.13.3. 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 19.

3.13.4. Fatores de risco financeiro

3.13.4.1. Risco de crédito

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

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

A concentração de risco de crédito de contas a receber para os segmentos de renda recorrente 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.

3.13.4.2. 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.

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.

3.13.5. Gestão de capital e risco de liquidez

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

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

Índice de alavancagem financeira:

Descrição	Consolidado	
	12-2022	12-2021
Debêntures, bruto (Nota 8)	792.742	689.576
Cessão de usufruto (Nota 12)	169.818	165.002
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(127.517)	(149.368)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(6.802)	(12.941)
Dívida líquida (A)	828.241	692.269
Total do patrimônio líquido (B)	1.452.477	1.524.023
Total do capital (C) = (A) + (B)	2.280.718	2.216.292
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	36%	31%

A gestão do capital e de caixa é realizada ao nível do Consolidado. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas em relação às vigentes de mercado.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração dessas demonstrações. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$136.783 (em 31 de dezembro de 2021 o capital circulante era positivo em R\$131.798), e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$45.141 (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\$132.550 (R\$314.391 em 31 de dezembro de 2021) por meio de reestruturação societária e dação de ativos do segmento de Shoppings nos exercícios de 2023 e 2024. Adicionalmente, os passivos com cessão de usufruto, adiantamento de clientes e cessão de direito de uso não serão liquidados em caixa.

3.14. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

São 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.

3.15. 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 explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos 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 em relação aos fluxos de caixa contratuais. Para as vendas a prazo, as contas a receber e os promitentes compradores de imóveis, devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

3.16. 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.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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 remensuração 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.

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.

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 e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Caixa e Bancos	12.757	6.455	18.824	34.747
Aplicações financeiras (Nota 19) (a)	-	-	108.693	114.621
	12.757	6.455	127.517	149.368

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Ações (Nota 19) (b)	-	-	6.802	12.941
Títulos e valores mobiliários	-	-	6.802	12.941
Circulante	12.757	6.455	134.319	162.309

- (a) Aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa e 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\$7.668 (R\$3.880 negativo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021), os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

5.Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Aluguéis	32.134	32.937	49.215	47.463
Taxa de cessão de direito de uso	3.202	1.550	5.662	4.050
Estacionamentos	-	-	3.748	3.652
Prestação de Serviços e comércio digital	-	-	4.140	1.558
Total Contas a Receber	35.336	34.487	62.765	56.723
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(6.134)	(6.189)	(10.537)	(11.270)
Total (Nota 19)	29.202	28.297	52.228	45.454
Circulante	27.188	27.501	48.466	42.879
Não circulante	2.014	796	3.762	2.575

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Aging list				
Vencidos acima de 365 dias	5.854	5.387	16.826	13.002
Vencidos acima de 91 até 365 dias	651	1.778	6.450	2.960
Vencidos acima de 61 até 90 dias	44	439	443	746
Vencidos acima de 31 até 60 dias	98	320	528	487
Vencidos até 30 dias	173	518	600	702
Total vencidos	6.820	8.442	24.847	17.897
À vencer até 365 dias	26.502	25.249	34.156	36.252
À vencer acima 365 dias	2.014	796	3.762	2.575
Total à vencer	28.516	26.045	37.918	38.827
Total	35.336	34.487	62.765	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

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

6. Investimentos

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

	% Part.		Saldo Inicial 2021	Equivalência Patrimonial	Investimentos		Passivo descoberto (a)	Saldo Final 2022
	2022	2021			Aumento (redução) de capital (b)	Reflexos de ajuste a valor justo de TVM's (c)		
Sociedade Investida								
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	22.986	2.225	-	-	-	25.212
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	-	(18.899)	-	-	18.899	-
Shopping Bela Vista Ltda.	99,99	99,99	158.424	3.898	-	-	-	162.322
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	-	(22.395)	60.533	-	(18.812)	19.326
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	2.628	(1.168)	-	-	-	1.460
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	8.054	32	-	-	-	8.085
JHSF Malls USA	99,99	99,99	55.247	(4.409)	(11.659)	(7.668)	-	31.511
JHSF Malls USA II	99,99	99,99	114.415	(6.689)	-	-	-	107.726
Outros	-	-	7.086	-	-	-	-	7.086
Total			367.840	(47.405)	48.874	(7.668)	87	361.727

	% Part.		Saldo Inicial 2020	Equivalência Patrimonial	Aumento (redução) de capital (b)	Reflexos de ajuste a valor justo de TVM's (c)	Ajuste de participação societária	Passivo descoberto (a)	Saldo Final 2021
	2021	2020							
Sociedade Investida									
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	22.817	169	-	-	-	-	22.986
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	-	(12.112)	-	-	-	12.112	-
Shopping Bela Vista Ltda. (d)	99,99	99,99	161.439	281	-	-	(3.296)	-	158.424
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	-	(14.727)	-	-	-	14.727	-
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	2.665	(37)	-	-	-	-	2.628
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	8.078	(24)	-	-	-	-	8.054
JHSF Malls USA	99,99	99,99	41.445	1.723	15.959	(3.880)	-	-	55.247
JHSF Malls USA II	99,99	99,99	106.592	7.823	-	-	-	-	114.415
Outros	-	-	6.086	-	-	-	-	-	6.086
Total			349.122	(16.904)	15.959	(3.880)	(3.296)	26.839	367.840

- (a) O saldo do Passivo descoberto é apresentado na rubrica de Débitos Diversos no passivo não circulante.
- (b) A Companhia aumentou o capital social na investida Cidade Jardim Comércio Digital Ltda. em R\$60.533 e reduziu o capital da JHSF Malls USA em R\$11.659 em 2022 (aumento de R\$15.959 na JHSF Malls USA no exercício de 2021).
- (c) Saldo correspondente a perda no período dos títulos e valores mobiliários no montante de R\$7.668 no exercício de 2022 (R\$3.880 em 2021), os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.
- (d) Em março de 2021 a Companhia transferiu 49,99% de sua participação no condomínio civil Euluz para o Fundo XP Malls. A transação gerou uma redução dos investimentos no montante de R\$3.296 decorrente do desbalanceamento de aportes entre os sócios do condomínio. A transação da venda não resultou na perda de controle da controlada pela controladora e sua contrapartida foi registrada no patrimônio líquido na rubrica de transações com acionistas.

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

7. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são compostas substancialmente pelo Shopping Cidade Jardim e por sua expansão, Catarina Fashion Outlet e por sua expansão, Shopping Bela Vista e Boa Vista Market. Vide Nota 1.

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	53.364	109.356	162.720	52.390	110.825	163.215
Variação no valor justo das propriedades (a)	6.814	(8)	6.806	6.812	(1.763)	5.049
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.615.743	815.036	2.430.779	1.777.994	828.573	2.606.567

- (a) A Companhia registrou a perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$4.817 em 31 de dezembro de 2022 (R\$16.027 em 31 de dezembro 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\$232 em 31 de dezembro de 2022 (R\$37.499 em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2022 e 2021 dos empreendimentos da Companhia:

	12-2022	12-2021
Taxa de desconto	7,75%-12,25%	7,5%-11,75%
Taxa de crescimento real/perpetuidade	2,5%	0,75%-4,15%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
<i>Cap rate</i>	7,25%-10,25%	6,75%-9,75%

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

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

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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 12-2022 Consolidado	Efeitos de variações na taxa de desconto			
		- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento (a)	2.592.962	2.683.690	90.729	2.506.242	(86.720)

- (a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 12-2022 – Consolidado" não contém a propriedade para investimento avaliada pelo método comparativo ao valor de mercado.

8. Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora e Consolidado	
			12-2022	12-2021
Debêntures - (1. ^a e 3. ^a Série)	CDI	1,90%	369.615	334.840
Debêntures - (2. ^a Série)	IPCA	6,90%	416.701	374.815
Saldo (Nota 19)			786.316	709.655
(-) Ajuste <i>debt modification</i> (a)			6.426	(20.079)
Saldo líquido (Nota 19)			792.742	689.576
Não circulante			792.742	689.576
Principal e juros			786.316	709.655
(-) Ajuste <i>debt modification</i> (a)			6.426	(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\$6.426 em 31 de dezembro de 2022 (R\$20.079 negativo 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.

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

As debêntures possuem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora e Consolidado	
	12-2022	12-2021
2022	-	35.660
2023	-	43.682
2024	-	45.490
2025	29.455	46.667
a partir de 2026	756.861	538.156
Total bruto	786.316	709.655
Ajuste <i>debt modification</i>	6.426	(20.079)
Total líquido	792.742	689.576

A movimentação das debêntures, como segue:

Controladora e Consolidado					
Modalidade	12-2021	Juros	Pagamento juros	Ajuste <i>debt modification</i>	12-2022
Debêntures	709.655	96.906	(20.245)	-	786.316
Amortização de <i>debt modification</i>	(20.079)	-	-	26.505	6.426
	689.576	96.906	(20.245)	26.505	792.742
Modalidade	12-2020	Juros	Pagamento juros	Ajuste <i>debt modification</i>	12-2021
Debêntures	634.478	75.177	-	-	709.655
Amortização de <i>debt modification</i>	(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas.

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Partes relacionadas

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

Créditos com partes relacionadas		Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
JHSF Participações S.A.	(a)	132.550	335.087	125.990	328.649
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda	(b)	50.696	32.124	-	32.124
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	(b)	7.340	23.668	-	-
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	(b)	22.021	22.021	25.426	3.404
Casa Fasano Eventos Ltda	(b)	18.721	14.467	18.721	14.467
Cidade Jardim Shops S.A.	(b)	40.840	14.346	41.315	14.822
Shopping Ponta Negra S.A.	(b)	16.376	11.526	17.357	981
Cond. Civil Euluz	(b)	-	5.406	-	-
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	(b)	4.796	4.796	4.796	4.796
Milano Administradora de Bens Ltda.	(b)	2.800	-	2.800	-
JHSF Engenharia S.A.	(b)	2.696	-	2.844	-
JHSF Incorporações S.A.	(b)	2.150	2.078	1.087	1.015
JHSF Real Parque S/A	(b)	1.627	796	1.627	796
Polônia Incorporações Ltda	(b)	466	466	1.039	1.045
Canárias Administradora de bens Ltda	(b)	833	-	833	-
Outros	(b)	907	35	565	443
Não Circulante (Nota 19)		304.819	466.816	244.401	402.542

Débitos com partes relacionadas		Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Cia Administradora de Empreendimentos S.A.	(b)	31.336	32.582	-	-
Sustenta Telecomunicacoes Ltda.	(b)	8.613	9.690	-	-
Shopping Bela Vista S.A.	(b)	12.656	7.262	-	-
Condominio Civil do Shopping Ponta Negra	(b)	4.853	4.853	4.853	4.853
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	7.723	4.682	-	-
Cia Boa Vista de Desenvolvimento S.A.	(b)	4.268	4.268	4.268	4.268
Milano Administradora de Bens Ltda.	(b)	-	2.800	-	2.800
JHSF Empreendimentos Village 1 Ltda.	(b)	2.058	2.058	2.058	2.058
Shopping Ponta Negra S.A.	(b)	1.649	1.649	-	-
JHSF Malls (USA)	(b)	1.267	1.267	-	-
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	(b)	-	853	-	-
Outros	(b)	579	250	490	1.321
Total circulante (Nota 19)		75.001	72.214	11.669	15.300

(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 8 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 3.13.5.

(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 2.3.

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.

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão demonstradas a seguir e estão classificadas na rubrica despesa gerais e administrativas, na demonstração do resultado:

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão demonstradas a seguir e estão classificadas na rubrica despesa gerais e administrativas, na demonstração do resultado:

Diretoria Estatutária	Consolidado	
	2022	2021
Número de Membros ao final do exercício	5	4
Salário / Pró-labore / Remuneração	2.671	1.923
Bonificação	3.555	4.872
Benefícios diretos e indiretos	165	124
Remuneração total	6.391	6.918

10. 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 entitys*.

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

	Controladora			Controladora		
	12-2022			12-2021		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(48.493)	(48.493)	-	(44.610)	(44.610)
Outros impostos diferidos	-	(1.341)	(1.341)	-	(1.225)	(1.225)
Provisão para perda (Contas a receber e créditos diversos)	-	-	-	19.535	-	19.535
Prejuízo fiscal	-	-	-	6.111	-	6.111
Valor justo PPI's	25.512	(610.981)	(585.469)	-	(606.482)	(606.482)
Total	25.512	(660.815)	(635.303)	25.646	(652.317)	(626.671)

	Consolidado			Consolidado		
	12-2022			12-2021		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(65.474)	(65.474)	-	(60.551)	(60.551)
Outros impostos diferidos	-	(2.383)	(2.383)	-	(1.479)	(1.479)
Provisão para perda (Contas a receber e créditos diversos)	22.234	-	22.234	22.770	-	22.770
Prejuízo fiscal	12.233	-	12.233	12.233	-	12.233
Valor justo PPI's	-	(635.205)	(635.205)	-	(631.303)	(631.303)
Total	34.467	(703.062)	(668.595)	35.003	(693.333)	(658.330)

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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	1.274	2.850
Prejuízo fiscal em 31 de dezembro de 2022	104.049	128.581

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

	12-2022
2022	105
2023	5.365
2024	1.864
2025	819
2026	902
2027 em diante	3.178
	12.233

A Administração revisou e aprovou o estudo para a realização dos tributos diferidos ativos em 31 de dezembro de 2022, sem ressalvas.

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

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(55.362)	15.070	(53.549)	15.575
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	18.823	(5.124)	18.207	(5.295)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado com equivalência patrimonial	(16.118)	(5.747)	(476)	(56)
Créditos fiscal de prejuízos não reconhecidos	-	(9.677)	(11.667)	(10.775)
Outras adições/ exclusões permanentes, líquidas	(11.221)	(2.903)	(16.394)	(7.945)
Imposto de renda e contribuição social	(8.516)	(23.452)	(10.329)	(23.959)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(968)	(325)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(8.516)	(23.452)	(9.361)	(23.634)
Imposto de renda e contribuição social	(8.516)	(23.452)	(10.329)	(23.959)

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

11. 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	47	156	203	(204)	4	166	(33)
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	7.116	156	7.272	7.118	81	166	7.366

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	957	3.631	10.460	15.048
Provisão / (reversão) 2022	(940)	2.461	9.641	11.162
Saldos em 31 de dezembro de 2021	17	6.092	20.101	26.210
Provisão / (reversão)	(17)	1.126	(4.238)	(3.129)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	14.218	8.863	23.081

12. 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. Na mesma data formou 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 foi 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)	4.816
Total em 31 de dezembro de 2022	169.818
Circulante	13.003
Não circulante	156.815

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

Ano	12-2022
2.023	13.003
2.024	13.224
2.025	13.424
2025 em diante	130.167
Total	169.818

13. Créditos e Débitos diversos**Créditos diversos**

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Repasse a receber de parceiros em empreendimentos (a)	29.703	6.834	29.703	6.834
Fundo de promoção, repasse a lojistas e condomínios	11.583	5.121	11.583	5.121
Adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros	10.526	9.306	10.526	9.306
Fundo de reserva (b)	2.823	2.265	2.823	2.265
Depósitos judiciais	1.884	1.008	1.884	1.008
Impostos e contribuições a recuperar	5.231	5.652	11.022	7.740
Outros créditos diversos .(c)	18.632	5.521	19.141	13.473
Total	80.382	35.707	86.682	45.747
Circulante	71.143	29.881	74.297	38.817
Não Circulante	9.239	5.826	12.385	6.930

- (a) Saldo correspondente a investimento de capex nos Shoppings da Companhia, os quais serão reembolsados por parceiros.
- (b) Fundo de reserva para suprir as obrigações de repasse de carteira do segmento imobiliário.
- (c) O saldo corresponde a adiantamentos a fornecedores, prêmios de seguros a apropriar e patrocínios.

Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Fornecedores (Nota 19)	21.830	15.409	27.440	20.576
Arrendamentos	8.108	8.964	8.108	8.964
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	2.758	3.191	9.438	7.467
Receita diferida - Cessão de direito de uso	4.981	3.777	5.184	4.139
Adiantamento de clientes	10.788	17.773	17.329	23.286
Provisão para passivo a descoberto em controlada	46.752	46.838	-	-
Adiantamento de clientes - XP	10.486	3.590	15.836	6.338
Débitos Diversos	2.342	4.320	6.576	11.612
Total	108.045	103.862	89.911	82.382
Circulante	52.938	45.600	80.339	70.674
Não circulante	55.107	58.262	9.572	11.708

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

14. Patrimônio líquidoCapital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro 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.

14.1. 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.

Reserva de lucros a realizar - corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquido dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo, for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

	Controladora	
	2022	2021
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	589.935	565.186
Variação do valor justo	232	37.499
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(79)	(12.749)
(=) Parcela do (Prejuízo) Lucro não realizado no exercício	153	24.749
(-) Realização do valor justo líquido na venda de ativos	-	-
Reserva de lucros a realizar	590.088	589.935

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% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, 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.

- O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos:

	2022	2021
Prejuízo do exercício	(63.878)	(8.382)
Constituição da reserva legal – 5%	-	-
Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	-	-
Movimentação da Reserva de lucro a realizar	(153)	(24.749)
Resultado do exercício após a constituição/reversão das reservas	(64.031)	(33.131)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-
Resultado do exercício à disposição da assembleia	-	-

15. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Receita bruta operacional				
Receita com shoppings centers e locações comerciais	105.758	80.893	211.120	166.319
Deduções da receita bruta	(7.705)	(6.564)	(25.898)	(19.685)
Receita líquida operacional	98.053	74.328	185.222	146.635

16. Custos e despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Despesas por função				
Custos	(2.151)	(718)	(47.040)	(40.221)
Despesas gerais e administrativas	(33.169)	(27.284)	(69.736)	(53.860)
Despesas comerciais	(681)	(1.553)	(11.207)	(9.546)
	(36.001)	(29.555)	(127.982)	(103.628)
Despesas por natureza				
Pessoal (b)	(10.062)	(10.594)	(28.383)	(24.406)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(16.053)	(16.469)
Ocupação	(524)	(491)	(30.518)	(20.770)
Promoções e eventos	(674)	(98)	(3.019)	(1.964)
Serviços de terceiros	(5.319)	(4.158)	(25.102)	(21.064)
Outras despesas	(1.990)	(1.318)	(5.554)	(2.092)
	(18.568)	(16.659)	(108.629)	(86.765)
Serviços compartilhados (a)	(17.433)	(12.896)	(19.353)	(16.863)
	(36.001)	(29.555)	(127.982)	(103.628)

(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.

(b) O aumento das despesas com pessoal é justificado pela expansão dos negócios da Companhia (Shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet).

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

17. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Provisão para demandas judiciais (Nota 11)	(203)	(7.008)	(33)	(7.237)
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes (Nota 5)	56	(792)	732	1.247
Reversão (provisão) com fundo de promoção e condomínios	(3.305)	(2.012)	(4.121)	(5.487)
Resultado com baixa de investimentos (Nota 6)	-	(4.072)	-	-
Outros	1.204	(277)	262	(4.425)
	(2.248)	(14.161)	(3.160)	(15.902)

(a) Saldo correspondente ao ganho de variação cambial na realização de investimento da JHSF Malls USA I e II.

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Receitas financeiras				
Juros ativos	127	41	131	85
Variação cambial, líquida	-	1.417	-	10.797
Descontos obtidos	312	64	423	75
Outras receitas financeiras	-	789	-	1.926
	439	1.515	553	12.883
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(65.071)	(35.992)	(90.552)	(56.059)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(1.469)	-	(1.469)
Variação cambial, líquida	(113)	-	(11.365)	-
Descontos concedidos	(1)	-	(96)	(213)
Juros sobre partes relacionadas (Nota 9) (a)	(5.003)	(4.003)	(5.003)	(4.003)
	(70.188)	(41.464)	(107.016)	(61.744)
Resultado financeiro, líquido	(69.748)	(39.152)	(106.463)	(48.861)

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 8)	(96.906)	(75.177)	(96.906)	(75.177)
Total de atualização e juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(96.906)	(75.177)	(96.906)	(75.177)
Rateio de juros sobre empréstimos (c)	49.229	39.185	23.748	19.118
% de rateio	51%	52%	25%	25%
Total de despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures	(47.677)	(35.992)	(73.158)	(56.059)

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

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

19. 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. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Segue abaixo o quadro com a categoria dos principais instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Controladora				Controladora			
	12-2022				12-2021			
	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes	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								
Contas a receber, líquido (Nota 5)	-	-	29.202	29.202	-	-	28.297	28.297
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	-	-	304.819	304.819	-	-	466.816	466.816
Total dos instrumentos ativos	-	-	334.021	334.021	-	-	495.113	495.113
Passivos								
Fornecedores (Nota 13)	-	-	21.830	21.830	-	-	15.409	15.409
Debêntures, líquido (Nota 8)	-	-	792.742	792.742	-	-	689.576	689.576
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	-	-	75.001	75.001	-	-	72.214	72.214
Cessão de usufruto (Nota 13)	-	-	169.818	169.818	-	-	165.002	165.002
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.059.391	1.059.391	-	-	942.201	942.201
	Consolidado				Consolidado			
	12-2022				12-2021			
	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes	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 4)	-	108.693	-	108.693	-	114.621	-	114.621
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	6.802	-	-	6.802	12.941	-	-	12.941
Contas a receber, líquido (Nota 5)	-	-	52.228	52.228	-	-	45.454	45.454
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	-	-	244.401	244.401	-	-	402.542	402.542
Total dos instrumentos ativos	6.802	108.693	296.629	412.124	12.941	114.621	447.996	575.559
Passivos								
Fornecedores (Nota 13)	-	-	27.440	27.440	-	-	20.576	20.576
Debêntures, líquido (Nota 8)	-	-	792.742	792.742	-	-	712.128	712.128
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	-	-	11.669	11.669	-	-	15.300	15.300
Cessão de usufruto (Nota 12)	-	-	169.818	169.818	-	-	165.002	165.002
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.001.669	1.001.669	-	-	913.006	913.006

19.1. Gerenciamento de riscosMetodologia 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

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
Aplicações financeiras (Nota 4)	108.693	108.693	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	6.802	6.802	1
Propriedades para investimentos (Nota 7)	2.606.567	2.606.567	3
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 5)	52.228	48.050	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	244.401	244.401	3
Passivos			
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 8)	792.742	729.323	2
Fornecedores (rubrica de débitos diversos)	27.440	27.440	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	11.669	11.669	3
Cessão de usufruto (Nota 13)	169.818	156.232	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 31 de dezembro 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, 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, 31 de dezembro 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.

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	12-2022 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento					
						25%	> 25% - Saldo	Resultado	50%	> 50% - Saldo	Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	13,31%	98,5% do CDI	1.261	1.426	165	16,64%	1.467	206	19,97%	1.509	248
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	107.432	107.432	-	6,88	134.290	26.858	8,25	161.148	53.716
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	6.802	17.225	10.423	6,88	21.532	14.730	8,25	25.838	19.036
Contas a receber (Nota 5)	4,10%	IGPM	62.765	65.338	2.573	5,13%	65.982	3.217	6,15%	66.625	3.860
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 8)	13,52%	CDI	369.615	419.571	49.956	16,89%	432.060	62.445	20,27%	444.549	74.934
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 8)	5,85%	IPCA	416.701	441.062	24.361	7,31%	447.152	30.451	8,77%	453.242	36.541
			964.576	1.052.054	87.479		1.102.483	137.907		1.152.911	188.335
Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	12-2022 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de queda					
						-25%	< 25% - Saldo	Resultado	-50%	< 50% - Saldo	Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	13,31%	98,5% do CDI	1.261	1.426	165	9,98%	1.385	124	6,66%	1.343	83
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	107.432	107.432	-	4,13	80.574	(26.858)	2,75	53.716	(53.716)
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	6.802	17.225	10.423	4,13	12.919	6.117	2,75	8.613	1.811
Contas a receber (Nota 5)	4,10%	IGPM	62.765	65.338	2.573	3,08%	64.695	1.930	2,05%	64.052	1.287
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 8)	13,52%	CDI	369.615	419.571	49.956	10,14%	407.082	37.467	6,76%	394.593	24.978
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 8)	5,85%	IPCA	416.701	441.062	24.361	4,38%	434.971	18.270	2,92%	428.881	12.180
			964.576	1.052.054	87.479		1.001.626	37.050		951.198	(13.378)

Notas Explicativas**JHSF MALLS S.A.**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

Adicionalmente, são analisados periodicamente mecanismos e ferramentas que permitam captar recursos de forma a reverter posições que poderiam prejudicar a liquidez.

	Saldo contábil	Fluxo de caixa não descontado					Total
		2022	2023	2024	2025	2026 em diante	
Fornecedores (Nota 13)	27.440	(27.440)	-	-	-	-	(27.440)
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 8)	792.742	-	(35.659)	(43.682)	(45.490)	(667.911)	(792.742)
Cessão de usufruto (Nota 12)	169.818	(10.946)	(11.391)	(11.758)	(12.038)	(123.685)	(169.818)
Fluxo de caixa líquido		(38.386)	(47.050)	(55.440)	(57.528)	(791.596)	(990.000)

20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente. 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 e Consolidado	
	2022	2021
Prejuízo líquido do exercício	(63.878)	(8.382)
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores	(51.320)	(8.382)
Média ponderada de ações ao final do exercício	107.879.979	107.879.979
Prejuízo básico e diluído por ação	(0,59210)	(0,07770)

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

21. Compromissos – Arrendamentos mercantis operacionais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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	-	41.313	-	1.565
2023	48.511	39.887	1.806	1.565
2024	38.710	23.224	1.806	1.565
2025	22.840	20.334	1.806	1.565
2026	15.675	3.442	1.806	1.565
A partir de 2027	21.000	1.337	903	198
	146.736	129.537	8.127	8.023

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.

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

Notas Explicativas

JHSF MALLS S.A.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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	Consolidado
Riscos de Engenharia	232.919
Responsabilidade Civil Geral	90.257
Riscos Nomeados	1.529.832
Garantia	19.463
Total em R\$ (Mil)	1.872.471

24. Evento subsequente

No dia 13 de fevereiro de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) emitiu o Ofício-Circular nº 1/2023/CVM/SNC/SEP que orienta quanto a aspectos relevantes a serem observados quando da elaboração e publicação das Demonstrações Contábeis para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, em face da decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária.

A título de informação, convém reproduzir algumas passagens de veiculação feita no site da suprema corte: *“Em decisão tomada na última quarta-feira (8), por unanimidade, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva, a chamada “coisa julgada”, sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a Corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir.”*

Nesse contexto, foram observados os pronunciamentos do CPC 24 – Evento Subsequente e CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e os processos transitados em julgado foram inventariados e uma avaliação foi realizado afim de identificar possíveis provisões a serem constituídas, fato que não se materializou até a data de divulgação das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Malls S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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

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 o 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 esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Mensuração do valor justo das propriedades para Investimentos

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$2.606.567 mil, representando 81% 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.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos 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 7. 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 a propriedade fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos 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 da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

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 considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na Nota 7, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu 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 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado 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 intermediárias 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 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), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 24 de março de 2023.

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

Fernando Próspero Neto
Contador CRC-1SP189791/O

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 Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

(ii) Reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as conclusões expressas no relatório emitido em 24 de março de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Demonstrações Financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 24 de março de 2023.

José Auriemo Neto – Presidente

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 de Gente e Gestão

Luiz Carlos Marchi - Diretor de Engenharia

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 Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

(ii) Reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as conclusões expressas no relatório emitido em 24 de março de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Demonstrações Financeiras referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 24 de março de 2023.

José Auriemo Neto – Presidente

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 de Gente e Gestão

Luiz Carlos Marchi - Diretor de Engenharia