

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

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

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

Pareceres e Declarações

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	107.879.979
Preferenciais	0
Total	107.879.979
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.360.311	3.267.676
1.01	Ativo Circulante	111.722	122.819
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.556	12.757
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	7.556	12.757
1.01.03	Contas a Receber	25.650	27.188
1.01.03.01	Clientes	25.650	27.188
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	78.516	82.874
1.01.08.03	Outros	78.516	82.874
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	66.785	71.143
1.01.08.03.04	Imóveis a comercializar	11.731	11.731
1.02	Ativo Não Circulante	3.248.589	3.144.857
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	277.617	336.772
1.02.01.04	Contas a Receber	1.941	2.014
1.02.01.04.01	Clientes	1.941	2.014
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	252.124	304.819
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	252.124	304.819
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.552	29.939
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	2.852	9.239
1.02.01.10.04	Imóveis a comercializar	20.700	20.700
1.02.02	Investimentos	2.957.929	2.792.508
1.02.02.01	Participações Societárias	394.375	361.727
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	394.375	361.727
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.563.554	2.430.781
1.02.03	Imobilizado	9.064	11.715
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.064	11.715
1.02.04	Intangível	3.979	3.862
1.02.04.01	Intangíveis	3.979	3.862

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.360.311	3.267.676
2.01	Passivo Circulante	162.753	167.960
2.01.05	Outras Obrigações	162.753	167.960
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	76.009	75.001
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	76.009	75.001
2.01.05.02	Outros	86.744	92.959
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	27.018	27.018
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	49.969	52.938
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	9.757	13.003
2.02	Passivo Não Circulante	1.700.950	1.647.239
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	793.215	792.742
2.02.01.02	Debêntures	793.215	792.742
2.02.01.02.01	Debêntures	793.215	792.742
2.02.02	Outras Obrigações	229.191	211.922
2.02.02.02	Outros	229.191	211.922
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	60.730	55.107
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	168.461	156.815
2.02.03	Tributos Diferidos	671.221	635.303
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	671.221	635.303
2.02.04	Provisões	7.323	7.272
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.323	7.272
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.323	7.272
2.03	Patrimônio Líquido	1.496.608	1.452.477
2.03.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.01.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.04	Reservas de Lucros	626.960	626.960
2.03.04.11	Reservas de Lucros	626.960	626.960
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	44.070	-2.379
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-14.207	-11.889
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	-14.207	-11.889

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	23.097	24.985
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8	-54
3.03	Resultado Bruto	23.089	24.931
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	72.724	-49.942
3.04.01	Despesas com Vendas	-123	-77
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.608	-8.281
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	90.996	-11.412
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-3.604	54
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	94.600	-11.466
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.541	-30.172
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	95.813	-25.011
3.06	Resultado Financeiro	-13.363	-11.571
3.06.01	Receitas Financeiras	615	1.525
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.978	-13.096
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	82.450	-36.582
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.001	2.682
3.08.02	Diferido	-36.001	2.682
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.449	-33.900
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	46.449	-33.900
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4306	-0,31424
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4306	-0,31424

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	46.449	-33.900
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.318	901
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	-2.318	901
4.03	Resultado Abrangente do Período	44.131	-32.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-16.856	17.885
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	26.844	16.997
6.01.01.01	Prejuízo / Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	82.450	-36.582
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	259	284
6.01.01.03	Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	12	393
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	7.541	30.172
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	27.403	21.595
6.01.01.10	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-103.000	10.727
6.01.01.11	Provisões para Demandas Judiciais	50	-29
6.01.01.15	Rateio de Juros Intercompany	0	-11.485
6.01.01.16	Provisão com Fundo de Promoção e Condomínios	3.428	0
6.01.01.17	Ajuste Debt Modification	0	958
6.01.01.19	Atualização de Cessão de Usufruto	8.400	739
6.01.01.20	Encargos Financeiros sobre Arrendamentos	301	225
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.256	1.017
6.01.02.01	Contas a Receber	1.599	5.437
6.01.02.02	Créditos Diversos	7.318	-1.633
6.01.02.03	Fornecedores	2.964	0
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	1.887	-1.389
6.01.02.05	Débitos Diversos	-30.024	-1.398
6.01.03	Outros	-27.444	-129
6.01.03.02	Juros pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-26.930	0
6.01.03.03	Juros Pagos sobre Arrendamentos	-514	-129
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-72.813	-23.819
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-35.900	-23.061
6.02.08	Pagamento de arrendamentos - principal	0	-365
6.02.09	Aumento de Capital em Controladas	-36.913	-393
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	84.468	13.367
6.03.01	Partes Relacionadas	84.468	13.367
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.201	7.433
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.757	6.455
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.556	13.888

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(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	626.960	-2.380	-11.889	1.452.476
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	626.960	-2.380	-11.889	1.452.476
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.450	-2.318	44.132
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.450	0	46.450
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	-2.318	-2.318
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-2.318	-2.318
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	626.960	44.070	-14.207	1.496.608

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(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	0	-33.900	901	-32.999
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-33.900	0	-33.900
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	901	901
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	0	0	0	0	901	901
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	688.459	-33.900	-3.320	1.491.024

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	120.036	14.045
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	25.436	25.489
7.01.02	Outras Receitas	94.600	-11.051
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	94.600	-11.466
7.01.02.02	Outras Receitas	0	415
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	-393
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.834	-1.931
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8	-50
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.826	-1.881
7.03	Valor Adicionado Bruto	113.202	12.114
7.04	Retenções	-259	-284
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-259	-284
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	112.943	11.830
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-7.478	-28.741
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.541	-30.172
7.06.02	Receitas Financeiras	63	1.431
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	105.465	-16.911
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	105.465	-16.911
7.08.01	Pessoal	7.883	7.915
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.619	7.672
7.08.01.02	Benefícios	207	176
7.08.01.03	F.G.T.S.	56	67
7.08.01.04	Outros	1	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.671	-1.952
7.08.02.01	Federais	38.491	-2.063
7.08.02.03	Municipais	180	111
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.461	11.026
7.08.03.01	Juros	12.748	11.542
7.08.03.02	Aluguéis	-287	-516
7.08.05	Outros	46.450	-33.900
7.08.05.02	Reserva de Lucros a Realizar	46.450	-33.900

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.297.464	3.219.596
1.01	Ativo Circulante	244.931	268.813
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	116.263	127.517
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	116.263	127.517
1.01.02	Aplicações Financeiras	5.220	6.802
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	5.220	6.802
1.01.02.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	5.220	6.802
1.01.03	Contas a Receber	45.385	48.466
1.01.03.01	Clientes	45.385	48.466
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	78.063	86.028
1.01.08.03	Outros	78.063	86.028
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	66.332	74.297
1.01.08.03.04	Imóveis a comercializar	11.731	11.731
1.02	Ativo Não Circulante	3.052.533	2.950.783
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	230.497	281.248
1.02.01.04	Contas a Receber	3.688	3.762
1.02.01.04.01	Clientes	3.688	3.762
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	199.859	244.401
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	199.859	244.401
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	26.950	33.085
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	6.250	12.385
1.02.01.10.04	Imóveis a comercializar	20.700	20.700
1.02.02	Investimentos	2.755.939	2.612.857
1.02.02.01	Participações Societárias	6.276	6.290
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.749.663	2.606.567
1.02.03	Imobilizado	49.240	40.290
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	49.240	40.290
1.02.04	Intangível	16.857	16.388
1.02.04.01	Intangíveis	16.857	16.388

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.297.464	3.219.596
2.01	Passivo Circulante	121.925	132.029
2.01.05	Outras Obrigações	121.925	132.029
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.097	11.669
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	12.097	11.669
2.01.05.02	Outros	109.828	120.360
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	27.018	27.018
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	69.789	80.339
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	13.021	13.003
2.02	Passivo Não Circulante	1.678.931	1.635.090
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	793.215	792.742
2.02.01.02	Debêntures	793.215	792.742
2.02.01.02.01	Debêntures	793.215	792.742
2.02.02	Outras Obrigações	173.811	166.387
2.02.02.02	Outros	173.811	166.387
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	8.614	9.572
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	165.197	156.815
2.02.03	Tributos Diferidos	704.089	668.595
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	704.089	668.595
2.02.04	Provisões	7.816	7.366
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.816	7.366
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.816	7.366
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.496.608	1.452.477
2.03.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.01.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.04	Reservas de Lucros	626.960	626.960
2.03.04.11	Reservas de Lucros	626.960	626.960
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	44.070	-2.379
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-14.207	-11.889
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	-14.207	-11.889

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	45.861	44.617
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.599	-9.426
3.03	Resultado Bruto	34.262	35.191
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	71.879	-28.971
3.04.01	Despesas com Vendas	-924	-1.965
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.422	-17.312
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	94.239	-9.936
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-181	-632
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	94.420	-9.304
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14	242
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	106.141	6.220
3.06	Resultado Financeiro	-23.035	-41.197
3.06.01	Receitas Financeiras	2.512	1.526
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.547	-42.723
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	83.106	-34.977
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.657	1.077
3.08.01	Corrente	0	-125
3.08.02	Diferido	-36.657	1.202
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.449	-33.900
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	46.449	-33.900
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	46.449	-33.900
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4306	-0,31424
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4306	-0,31424

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	46.449	-33.900
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.317	901
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	-2.317	901
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	44.132	-32.999
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	44.132	-32.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-47.083	10.223
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	18.019	-5.543
6.01.01.01	Prejuízo / Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	83.106	-34.977
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	612	969
6.01.01.03	Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	221	819
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	14	-242
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	27.403	21.595
6.01.01.10	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-102.820	8.565
6.01.01.11	Provisões para Demandas Judiciais	450	-6
6.01.01.15	Rateio de Juros Intercompany	0	-4.369
6.01.01.16	Provisão com Fundo de Promoção e Condomínios	332	181
6.01.01.17	Ajuste Debt Modification	0	958
6.01.01.19	Atualização de Cessão de Usufruto	8.400	739
6.01.01.20	Encargos Financeiros sobre Arrendamentos	301	225
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-37.658	16.020
6.01.02.01	Contas a Receber	2.932	5.056
6.01.02.02	Créditos Diversos	13.767	3.930
6.01.02.03	Fornecedores	3.015	0
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	3.929	-988
6.01.02.05	Débitos Diversos	-61.301	8.022
6.01.03	Outros	-27.444	-254
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	-125
6.01.03.02	Juros pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-26.930	0
6.01.03.03	Juros Pagos sobre Arrendamentos	-514	-129
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-48.724	-27.588
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-50.306	-28.330
6.02.08	Pagamento de Arrendamentos - Principal	0	-365
6.02.10	Resgates e Aplicações Líquidas	1.582	1.107
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	84.553	4.056
6.03.01	Partes Relacionadas Líquidas	84.553	4.056
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.254	-13.309
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	127.517	149.368
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	116.263	136.059

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(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	626.960	-2.380	-11.889	1.452.476	0	1.452.476
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	626.960	-2.380	-11.889	1.452.476	0	1.452.476
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.450	-2.318	44.132	0	44.132
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.450	0	46.450	0	46.450
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	-2.318	-2.318	0	-2.318
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-2.318	-2.318	0	-2.318
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	626.960	44.070	-14.207	1.496.608	0	1.496.608

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	839.785	0	688.459	0	-4.221	1.524.023	0	1.524.023
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	688.459	0	-4.221	1.524.023	0	1.524.023
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-33.900	901	-32.999	0	-32.999
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-33.900	0	-33.900	0	-33.900
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	901	901	0	901
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	0	0	0	0	901	901	0	901
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	839.785	0	688.459	-33.900	-3.320	1.491.024	0	1.491.024

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	141.464	39.064
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	52.615	48.953
7.01.02	Outras Receitas	89.070	-8.889
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	89.070	-9.304
7.01.02.02	Outras Receitas	0	415
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-221	-1.000
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.213	-34.737
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-6.175	-4.492
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.038	-30.245
7.03	Valor Adicionado Bruto	121.251	4.327
7.04	Retenções	-612	-969
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-612	-969
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	120.639	3.358
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.990	1.638
7.06.02	Receitas Financeiras	4.004	1.396
7.06.03	Outros	-14	242
7.06.03.01	Resultado de Participações Societárias	-14	242
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	124.629	4.996
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	124.629	4.996
7.08.01	Pessoal	10.737	12.277
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.975	11.233
7.08.01.02	Benefícios	533	774
7.08.01.03	F.G.T.S.	227	270
7.08.01.04	Outros	2	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	41.970	2.088
7.08.02.01	Federais	39.884	320
7.08.02.02	Estaduais	1.054	664
7.08.02.03	Municipais	1.032	1.104
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.004	24.531
7.08.03.01	Juros	20.198	18.166
7.08.03.02	Aluguéis	8.806	6.365
7.08.05	Outros	42.918	-33.900
7.08.05.02	Reserva de Lucros a Realizar	42.918	-33.900

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

Apresentação dos Negócios

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

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

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

Estratégia da Companhia

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

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

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

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

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

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

Comentário do Desempenho

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, 18 de maio de 2023.

Administração

Conselho de Administração

José Auriemo Neto – Presidente

Richard Barczinski – Conselheiro Independente

Eduardo Silveira Camara – Conselheiro Independente

Thiago Alonso de Oliveira – Conselheiro

Wilmar Silva Rodriguez – Conselheiro

Diretoria Estatutária

Robert Bruce Harley – Diretor Presidente

Wilmar Silva Rodriguez – Diretor Vice-Presidente

Nilson Exel Nunes Filho – Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

João Alves Meira Neto – Diretor Jurídico

Karine Monteiro de Oliveira – Diretora de Gente e Gestão

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis na sede social da Companhia.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais (controladora e consolidado) em 31 de março de 2023

JHSF Malls S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

Em 31 de março de 2023, a Companhia é controlada diretamente pela JHSF Incorporações Ltda. ("JHSF Incorporações") e indiretamente pela JHSF Participações S.A. ("JHSF Participações" ou "Controlador").

Maiores informações acerca do contexto operacional da Companhia e de suas controladas podem ser encontradas na Nota 1 das demonstrações financeiras do exercício de 2022.

2. Base de elaboração e apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de elaboração

As informações trimestrais foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa 3 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 que permanecem válidas. As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR".

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

2.2. Reconciliação do capital circulante líquido

A Diretoria efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração dessas demonstrações. Em 31 de março de 2023, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$123.006 (em 31 de dezembro de 2022 o capital circulante líquido positivo era de R\$136.783), e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$51.031 (R\$45.141 em 31 de dezembro de 2022). 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\$48.082 (R\$132.550 em 31 de dezembro de 2022) 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

2.3. Aprovação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 19 de maio de 2023.

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	12-2022	03-2022	12-2022
Caixa e Bancos	7.556	12.757	9.182	18.824
Aplicações financeiras (Nota 18) (a)	-	-	107.081	108.693
Caixa e equivalentes de caixa	7.556	12.757	116.263	127.517
	Controladora		Consolidado	
	03-2022	12-2022	03-2022	12-2022
Ações (Nota 18) (b)	-	-	5.220	6.802
Títulos e valores mobiliários	-	-	5.220	6.802
Circulante	7.556	12.757	121.483	134.319

- (a) Aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa, conforme Nota 3.13.1 das demonstrações financeiras anuais do exercício de 2022. 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\$2.318 (R\$7.668 negativo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022) (Nota 5), os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

4. Contas receber

	Controladora		Consolidado	
	03-2022	12-2022	03-2022	12-2022
Aluguéis	30.598	32.134	46.612	49.215
Taxa de cessão de direito de uso (a)	3.139	3.202	5.600	5.662
Estacionamentos	-	-	3.385	3.748
Prestação de serviços e comércio digital	-	-	4.235	4.140
Total Contas a Receber	33.737	35.336	59.832	62.765
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(6.146)	(6.134)	(10.759)	(10.537)
Total (Nota 18)	27.591	29.202	49.073	52.228
Circulante	25.650	27.188	45.385	48.466
Não circulante	1.941	2.014	3.688	3.762

- (a) Vide nota 3.1. das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 para detalhes e informações sobre as políticas de reconhecimento das taxas de cessão de direito de uso (CDU).

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Vencidos acima de 365 dias	5.811	5.854	15.771	16.826
Vencidos acima de 91 até 365 dias	402	651	4.964	6.450
Vencidos acima de 61 até 90 dias	218	44	535	443
Vencidos acima de 31 até 60 dias	66	98	269	528
Vencidos até 30 dias	211	173	384	600
Total vencidos	6.708	6.820	21.923	24.847
À vencer até 365 dias	13.483	26.502	20.588	34.156
À vencer acima 365 dias	13.546	2.014	17.322	3.762
Total à vencer	27.029	28.516	37.910	37.918
Total	33.737	35.336	59.833	62.765

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.

5. Investimentos

A seguir demonstramos as movimentações dos investimentos para o período findo em 31 de março de 2023 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora	
	03-2023	12-2022
Saldo inicial	361.728	367.840
Aumento de capital (a)	36.912	48.874
Resultado equivalência patrimonial (b)	(7.541)	(47.405)
Reflexos de ajuste a valor justo de TVM's	(2.318)	(7.668)
Passivo a descoberto (c)	5.595	87
Saldo final	394.375	361.727

(a) A Companhia aumentou o capital social na investida JHSF Malls USA em R\$ 36.912 no período.

(b) Saldo correspondente a perda no período dos títulos e valores mobiliários no montante de R\$ 2.318 (Nota 3 e DMPL), os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

(c) O saldo de Passivo a descoberto é registrado na rubrica de Débitos Diversos do Balanço Patrimonial.

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

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto)		Resultado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	45.107	48.277	22.800	23.062	22.307	25.215	(3.088)	2.225
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	16.355	16.742	68.700	63.493	(52.345)	(46.752)	(5.594)	(18.901)
Shopping Bela Vista Ltda.	99,99	99,99	228.949	219.068	64.679	63.936	164.269	155.132	6.887	(3.671)
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	18.516	18.656	15.308	11.126	3.207	7.530	(4.372)	(22.397)
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	22.011	21.275	20.685	19.815	1.325	1.460	(135)	(1.168)
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	16.629	16.551	8.817	8.466	7.812	8.086	(273)	31
JHSF Malls USA	99,99	99,99	78.176	44.651	1.095	577	77.081	44.075	(1.587)	(4.409)
Cond. Civil Euluz/Jhsf	26,01	26,01	5.158	5.586	176	738	4.982	4.848	2.374	7.211
JHSF Malls USA II	99,99	99,99	106.281	108.226	310	501	105.971	107.725	(1.755)	(6.690)
Outros investimentos	-	-	7.294	7.294	-	-	7.294	7.294	-	-
			544.475	506.326	202.571	191.713	341.903	314.613	(7.541)	(47.768)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

6. 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 das demonstrações financeiras do exercício de 2022.

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 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	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
Adições	16.001	22.173	38.174	16.711	23.565	40.276
Variação no valor justo das propriedades (a)	22.599	72.001	94.600	22.708	80.112	102.820
Saldos em 31 de março de 2023	1.654.344	909.210	2.563.554	1.817.413	932.250	2.749.663

- (a) A Companhia registrou perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$8.400 (R\$740 em 31 de março de 2022), essas perdas somadas aos repasses de capex a parceiros de R\$5.350 e o valor justo das propriedades para investimento, representam o valor justo consolidado no resultado do período de R\$ 89.070.

As práticas contábeis e os critérios de avaliação do valor justo estão demonstrados na Nota 3.5 das demonstrações financeiras do exercício de 2022.

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 março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 dos empreendimentos da Companhia:

	03-2023	12-2022
Taxa de desconto	7,25%-12,75%	7,25%-12,25%
Taxa de crescimento real/perpetuidade	2,5%	2,5%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
<i>Cap rate</i>	7,25%-10,25%	7,25%-10,25%
ABL - (m²) (na participação)	48.851	48.851
ABL Vaga - (m²) (na participação)	2.236	2.367
ABL Expansões - (m²) (na participação)	37.246	37.246

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

	Consolidado 03-2023 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)	<u>2.747.424</u>	2.857.321	109.897	2.610.053	(137.371)

- (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 03-2023 – Consolidado" não contém a propriedade para investimento avaliada pelo método comparativo ao valor de mercado.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

7. Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora e Consolidado	
			03-2023	12-2022
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Série	CDI	1,90%	369.615	369.615
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Série	IPCA	6,90%	417.174	416.701
Saldo (Nota 18)			786.789	786.316
(-) Custos com emissão de debêntures	-	-	6.426	6.426
Saldo líquido (Nota 18)			793.215	792.742
Não circulante			793.215	792.742
Principal e juros			786.789	786.316
(-) Custos			6.426	6.426

- 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 março de 2023 (R\$26.505 negativo em 31 de dezembro de 2022).

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

As debêntures possuem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora e Consolidado	
	03-2023	12-2022
2023	-	-
2024	-	-
2025	56.836	29.455
a partir de 2026	729.953	756.861
Total bruto	786.789	786.316
Ajuste debt modification	6.426	6.426
Total líquido	793.215	792.742

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

A movimentação das debêntures, como segue:

Controladora e Consolidado					
Modalidade	12-2022	Juros	Pagamento juros	Ajuste debt modification	03-2023
Debêntures	786.316	27.403	(26.930)	-	786.789
Custos à amortizar	6.426	-	-	-	6.426
	792.742	27.403	(26.930)	-	793.215
Modalidade	12-2021	Juros	Pagamento juros	Ajuste debt modification	12-2022
Debêntures	709.655	96.906	(20.245)	-	786.316
Amortização de debt modification	(20.079)	-	-	26.505	6.426
	689.576	96.906	(20.245)	26.505	792.742

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 março de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas.

8. Partes relacionadas

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Créditos com partes relacionadas		Controladora		Consolidado	
		03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
JHSF Participações S.A.	(a)	48.082	132.550	41.437	125.990
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda	(b)	62.388	50.696	-	-
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	(b)	31.257	7.340	-	-
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	(b)	22.021	22.021	22.021	25.426
Casa Fasano Eventos Ltda	(b)	19.680	18.721	19.680	18.721
Cidade Jardim Shops S.A.	(b)	16.549	40.840	31.733	41.315
JHSF UK Hospitality	(b)	-	-	25.762	-
Shopping Ponta Negra S.A.	(b)	36.526	16.376	36.526	17.357
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	(b)	4.796	4.796	4.796	4.796
Milano Administradora de Bens Ltda.	(b)	2.800	2.800	2.800	2.800
JHSF Engenharia S.A.	(b)	2.696	2.696	2.696	2.844
JHSF Incorporações S.A.	(b)	2.320	2.150	1.257	1.087
JHSF Real Parque S/A	(b)	1.708	1.627	1.708	1.627
Polônia Incorporações Ltda	(b)	466	466	1.126	1.039
Canárias Administradora de bens Ltda	(b)	832	833	-	833
Outros	(b)	-	905	8.315	565
Não Circulante (Nota 18)		252.124	304.819	199.859	244.401

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

Débitos com partes relacionadas		Controladora		Consolidado	
		03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Cia Administradora de Empreendimentos S.A.	(b)	31.368	31.336	-	-
Sustenta Telecomunicacoes Ltda.	(b)	8.401	8.613	-	-
Shopping Bela Vista S.A.	(b)	12.300	12.656	-	-
Condominio Civil do Shopping Ponta Negra	(b)	4.853	4.853	4.853	4.853
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	8.712	7.723	-	-
Cia Boa Vista de Desenvolvimento S.A.	(b)	4.268	4.268	4.268	4.268
JHSF Empreendimentos Village 1 Ltda.	(b)	2.058	2.058	2.058	2.058
Shopping Ponta Negra S.A.	(b)	-	1.649	-	-
JHSF Malls (USA)	(b)	1.267	1.267	-	-
Outros	(b)	2.784	579	918	490
Total circulante (Nota 18)		76.009	75.001	12.097	11.669

(a) Saldo correspondente a conta corrente com a JHSF Participações S.A. (Controladora Indireta da Companhia), os recursos transferidos correspondem substancialmente as liberações de debêntures mencionadas na Nota 7 e despesas rateadas pelo método de cost sharing através de notas de débito. Os saldos serão recebidos por meio de reestruturação societária e dação de ativos, conforme o mencionado na Nota 2.2.

(b) A Companhia possui conta corrente com empresas sobre o mesmo controle, incluindo suas controladas, tendo por objetivo suprir recursos para a manutenção das atividades operacionais, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme acordado entre as partes. Por esse motivo, os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante. As transações realizadas entre as empresas que compõem as demonstrações consolidadas foram eliminadas no processo de consolidação de ativos e passivos, conforme descrito na Nota 2 das demonstrações financeiras do exercício de 2022.

Dividendos

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

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022 estão demonstradas a seguir e estão classificadas na rubrica despesa gerais e administrativas, na demonstração do resultado:

Malls Diretoria Estatutária, Conselho de Administração e Administradores	Consolidado	
	03-2023	03-2022
Número de Membros	5	4
Salario / Pró-labore / Remuneração	806	493
Bonificação	989	-
Benefícios diretos e indiretos	41	1330
Remuneração total	1.836	1.823

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Impostos e contribuições correntes e diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis, os saldos são apresentado pelo líquido entre impostos diferidos ativos e passivos considerando individualmente as *legal entities*.

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

	Controladora			Controladora		
	03-2023			12-2022		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(49.464)	(49.464)	-	(48.493)	(48.493)
Outros impostos diferidos	-	(1.259)	(1.259)	-	(1.341)	(1.341)
Valor justo PPI's	19.391	(639.890)	(620.499)	25.512	(610.981)	(585.469)
Total	19.391	(690.613)	(671.222)	25.512	(660.815)	(635.303)

	Consolidado			Consolidado		
	03-2023			12-2022		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(66.728)	(66.728)	-	(65.474)	(65.474)
Outros impostos diferidos	-	(2.288)	(2.288)	-	(2.383)	(2.383)
Valor justo PPI's	34.467	(670.430)	(635.963)	34.467	(635.205)	(635.205)
Total	34.467	(739.446)	(704.979)	34.467	(703.062)	(668.595)

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 Diretoria 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 2022	101.501	122.881
Movimentação em 2023	(1.167)	(1.887)
Prejuízo fiscal em 31 de março de 2023	100.334	120.994

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

Ano	03-2023
2023	105
2024	5.365
2025	1.864
2026	819
2027	902
2028 em diante	3.178
	12.233

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

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	82.451	(36.852)	83.105	(34.977)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(28.033)	12.438	(28.256)	11.892
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado com equivalência patrimonial	(2.564)	(10.258)	(5)	82
Créditos fiscal de prejuízos não reconhecidos	-	(418)	(642)	(463)
Outras adições/ exclusões permanentes, líquidas	(5.404)	920	(7.755)	(10.434)
Imposto de renda e contribuição social	(36.001)	2.682	(36.657)	1.078
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(177)	(125)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(36.001)	2.682	(36.480)	1.202
Imposto de renda e contribuição social	(36.001)	2.682	(36.657)	1.077

10. Provisão para demandas judiciais

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

Provável	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Cíveis	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	7.116	156	7.272	7.118	81	166	7.366
Provisão / (reversão) 2023	8	42	51	429	(20)	42	451
Saldos em 31 de março de 2023	7.124	198	7.323	7.547	61	208	7.816

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	14.218	8.863	23.081
Provisão / (reversão)	112	1.962	-	2.074
Saldos em 31 de março de 2023	112	16.180	8.863	25.155

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

11. Cessão de usufruto

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

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

A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	Passivo financeiro
Total em 31 de dezembro de 2021	165.002
Atualização de cessão de usufruto	4.816
Total em 31 de dezembro de 2022	169.818
Atualização de cessão de usufruto	8.400
Total em 31 de março de 2023	178.218
Circulante	13.021
Não circulante	165.197

- (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	03-2023	12-2022
2023	9.757	13.003
2024	13.187	13.224
2025	13.393	13.424
2025 em diante	141.881	130.167
Total	178.218	169.818

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

12. Créditos e Débitos diversos

Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Repasse a receber de parceiros em empreendimentos (a)	42.089	29.703	42.089	29.703
Fundo de promoção, repasses a lojistas e condomínios	6.888	11.583	6.888	11.583
Adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros	41	10.526	41	10.526
Fundo de reserva (b)	2.202	2.823	2.202	2.823
Depósitos judiciais	1.854	1.884	1.854	1.884
Impostos e contribuições a recuperar	4.277	5.231	11.274	11.022
Outros créditos diversos .(c)	12.286	18.632	8.234	19.141
Total	69.637	80.382	72.581	86.682
Circulante	66.785	71.143	66.332	74.297
Não Circulante	2.852	9.239	6.250	12.385

(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	
	03-2023	12-2022	03-2023	12-2022
Fornecedores	14.168	21.830	18.021	27.440
Arrendamentos	7.703	8.108	7.703	8.108
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	2.958	2.758	8.510	9.438
Receita diferida - Cessão de direito de uso	4.411	4.981	4.564	5.184
Adiantamento de clientes	14.424	10.788	14.958	17.329
Provisão para passivo a descoberto em controlada	52.346	46.752	-	-
Adiantamento de clientes - XP	13.698	10.486	13.698	15.836
Débitos Diversos	991	2.342	10.948	6.576
Total	110.699	108.045	78.402	89.911
Circulante	49.969	52.938	69.789	80.339
Não circulante	60.730	55.107	8.613	9.572

13. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da Companhia em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 era de R\$839.785.

Ajuste de avaliação patrimonial

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

Ajuste de conversão de investida no exterior

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

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

13.1. Destinação do resultado

Para maiores detalhes da política de destinação do resultado, vide Nota 14.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício de 2022.

14. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Receita bruta operacional				
Receita com shoppings centers e locações comerciais	25.436	25.489	52.615	48.953
Deduções da receita bruta	(2.340)	(504)	(6.754)	(4.336)
Receita líquida operacional	23.097	24.985	45.861	44.617

15. Despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Despesas por função				
Custos	(8)	(54)	(11.600)	(9.426)
Despesas gerais e administrativas	(10.608)	(8.281)	(21.422)	(17.312)
Despesas comerciais	(123)	(77)	(924)	(1.965)
	(10.739)	(8.412)	(33.945)	(28.703)
Despesas por natureza				
Pessoal (a)	(2.050)	(3.782)	(6.767)	(7.835)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(4.102)	(3.841)
Ocupação	-	-	(8.578)	(6.841)
Serviços de terceiros	(1.387)	(661)	(5.754)	(4.196)
Outras despesas	(544)	(73)	(1.047)	(858)
	(3.982)	(4.516)	(26.248)	(23.570)
Serviços compartilhados (a)	(6.757)	(3.896)	(7.697)	(5.133)
	(10.739)	(8.412)	(33.945)	(28.703)

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

16. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Provisão (reversão) para demandas judiciais	(50)	29	(467)	6
Provisão de perda estimada com clientes	(13)	(393)	(221)	(819)
Reversão (provisão) com fundo de promoção e condomínios	(3.428)	-	(332)	(181)
Resultado com baixa de investimentos	-	(93)	-	-
Outros	(112)	511	838	362
	(3.604)	54	(181)	(632)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

17. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Receitas financeiras				
Juros ativos	49	25	49	26
Descontos obtidos	16	1.500	42	1.500
Outras receitas financeiras	550	-	2.421	-
	615	1.525	2.512	1.526
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(13.978)	(10.110)	(22.120)	(17.226)
Varição cambial, líquida	-	(2.333)	(3.405)	(1.784)
Descontos concedidos	-	(95)	(22)	(23.393)
Juros sobre partes relacionadas	-	-	-	(38)
Outras despesas financeiras	-	(558)	-	(282)
	(13.978)	(13.096)	(25.547)	(42.723)
Resultado financeiro, líquido	(13.363)	(11.571)	(23.035)	(41.197)

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

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(27.403)	(21.595)	(27.403)	(21.595)
Total de atualização e juros sobre debêntures	(27.403)	(21.595)	(27.403)	(21.595)
Rateio de juros sobre empréstimos (a)	13.425	11.485	5.282	4.369
% de rateio	49%	53%	19%	20%
Total de despesas financeiras de debêntures	(13.978)	(10.110)	(22.120)	(17.226)

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

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

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

Segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Controladora				Controladora			
	03-2023				12-2022			
	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 4)	-	-	27.591	27.591	-	-	29.202	29.202
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	-	-	252.124	252.124	-	-	304.819	304.819
Total dos instrumentos ativos	-	-	279.715	279.715	-	-	334.021	334.021
Passivos								
Fornecedores (Nota 12)	-	-	14.168	14.168	-	-	21.830	21.830
Debêntures, líquido (Nota 7)	-	-	793.215	793.215	-	-	792.742	792.742
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	-	-	76.009	76.009	-	-	75.001	75.001
Cessão de usufruto (Nota 11)	-	-	178.218	178.218	-	-	169.818	169.818
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.061.611	1.061.611	-	-	1.059.391	1.059.391

	Consolidado				Consolidado			
	03-2023				12-2022			
	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 3)	-	107.081	-	107.081	-	108.693	-	108.693
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	5.220	-	-	5.220	6.802	-	-	6.802
Contas a receber, líquido (Nota 4)	-	-	49.073	49.073	-	-	52.228	52.228
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	-	-	199.859	199.859	-	-	244.401	244.401
Total dos instrumentos ativos	5.220	107.081	248.932	361.233	6.802	108.693	296.629	412.124
Passivos								
Fornecedores (Nota 12)	-	-	18.021	18.021	-	-	27.440	27.440
Debêntures, líquido (Nota 7)	-	-	793.215	793.215	-	-	792.742	792.742
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	-	-	12.097	12.097	-	-	11.669	11.669
Cessão de usufruto (Nota 11)	-	-	178.218	178.218	-	-	169.818	169.818
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.001.550	1.001.550	-	-	1.001.669	1.001.669

18.1 Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (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 março de 2023:

	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
Ativos			
Aplicações financeiras (Nota 3)	107.081	107.081	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	5.220	5.220	1
Propriedades para investimentos (Nota 6)	2.749.663	2.749.663	3
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	49.073	45.147	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	199.859	199.859	3
Passivos			
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 7)	793.215	729.758	2
Fornecedores (Nota 12)	18.021	18.021	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	12.097	12.097	3
Cessão de usufruto (Nota 11)	178.218	163.960	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 março de 2023 se aproximam dos valores de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador das aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, a qual a Companhia estava exposta, na data base de 31 de março de 2023, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, IPCA e IGPM, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de março de 2024 e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

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

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 31 de março de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

	Exposição Cenário Provável	Índice	03-2023 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento					
						25%	> 25% - Saldo	Resultado	50%	> 50% - Saldo	Resultado
Exposição patrimonial											
Aplicação financeira em R\$ (Nota 3)	13,31%	98,5% do CDI	107.081	121.123	14.042	16,64%	124.633	17.552	19,97%	128.144	21.063
Aplicação financeira em US\$ (Nota 3)	5,50	Dólar	113.675	113.675	-	6,88	142.094	28.419	8,25	170.512	56.837
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 3)	5,50	Dólar	5.220	17.225	12.005	6,88	21.532	16.312	8,25	25.838	20.618
Contas a receber (Nota 4)	4,10%	IGPM	59.832	62.285	2.453	5,13%	62.898	3.066	6,15%	63.512	3.680
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 7)	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 7)	5,85%	IPCA	417.174	441.562	24.388	7,31%	447.659	30.485	8,77%	453.756	36.582
			1.072.597	1.175.441	102.844		1.230.875	158.278		1.286.311	213.715
	Exposição Cenário Provável	Índice	12-2022 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de queda					
						-25%	< 25% - Saldo	Resultado	-50%	< 50% - Saldo	Resultado
Exposição patrimonial											
Aplicação financeira em R\$ (Nota 3)	13,31%	98,5% do CDI	107.081	121.123	14.042	9,98%	117.612	10.531	6,66%	114.102	7.021
Aplicação financeira em US\$ (Nota 3)	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 3)	5,50	Dólar	5.220	17.225	12.005	4,13	12.919	7.699	2,75	8.613	3.393
Contas a receber (Nota 4)	4,10%	IGPM	59.832	62.285	2.453	3,08%	61.672	1.840	2,05%	61.059	1.227
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 7)	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 7)	5,85%	IPCA	416.701	441.062	24.361	4,38%	434.971	18.270	2,92%	428.881	12.180
			1.065.881	1.168.699	102.817		1.114.831	48.949		1.060.964	(4.918)

Risco de liquidez

O risco de liquidez representa a possibilidade de descasamento entre os vencimentos de ativos e passivos, o que pode resultar em incapacidade de cumprir com as obrigações nos prazos estabelecidos. A política geral da Companhia é manter níveis de liquidez adequados para garantir que possa cumprir com as obrigações presentes e futuras, e aproveitar oportunidades comerciais à medida que surgirem. A Administração julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa firmada nos contratos de locação dos shoppings centers.

	Saldo contábil	Fluxo de caixa não descontado					2027 em diante	Total
		2023	2024	2025	2026			
Fornecedores	18.021	(18.021)	-	-	-	-	-	(18.021)
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 7)	793.215	-	(35.659)	(43.682)	(45.490)	(668.383)	(668.383)	(793.215)
Cessão de usufruto (Nota 11)	178.218	(10.946)	(11.391)	(11.758)	(12.038)	(132.083)	(132.083)	(178.218)
Fluxo de caixa líquido		(28.967)	(47.050)	(55.440)	(57.529)	(800.467)	(800.467)	(989.454)

19. Gestão de capital

Para maiores detalhes da política de gestão de capital, vide Nota 3.13.5 das demonstrações financeiras do exercício de 2022.

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

Descrição	Consolidado	
	03-2023	12-2022
Debêntures, bruto (Nota 7)	793.215	792.742
Cessão de usufruto (Nota 11)	178.218	169.818
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	(116.263)	(127.517)
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	(5.220)	(6.802)
Dívida líquida (A)	849.950	828.241
Total do patrimônio líquido (B)	1.496.608	1.509.766
Total do capital (C) = (A) + (B)	2.346.558	2.338.007
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	36%	35%

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 31 de março de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Lucro e Prejuízo básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo dos períodos findos de 3 meses findos em 31 de março de 2023 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2022. A Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim, os resultados básico e diluído por ações são iguais para todos os exercícios apresentados.

	Controladora		Consolidado	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas controladores	46.450	(33.900)	46.450	(33.900)
Quantidade de ações ao final do exercício	107.879.979	107.879.979	107.879.979	107.879.979
Lucro (Prejuízo) por ação - básico em Reais (R\$)	0,43060	(0,31424)	0,43060	(0,31424)
Lucro (Prejuízo) por ação - diluído em Reais (R\$)	0,43060	(0,31424)	0,43060	(0,31424)

21. Compromissos – Arrendamentos mercantis operacionais

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

Ano	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	03-2023	03-2022	03-2023	03-2022
2022	-	-	-	-
2023	48.511	48.511	1.806	1.806
2024	38.710	38.710	1.806	1.806
2025	22.840	22.840	1.806	1.806
2026	15.675	15.675	1.806	1.806
A partir de 2027	21.000	21.000	903	903
	146.736	146.736	8.127	8.127

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 31 de março de 2023
(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	437.729
Responsabilidade Civil	114.257
Riscos Nomeados	1.620.910
Garantia	18.815
Total em R\$	2.191.711

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da JHSF Malls S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 19 de maio de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP034519/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 Informações Trimestrais da Companhia referente ao período findo em 31 de março de 2023; e

(ii) Reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as conclusões expressas no relatório emitido em 19 maio de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 19 de maio de 2023.

Conselho de Administração

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

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

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

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

(i) Reviram, discutiram e concordam com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao período findo em 31 de março de 2023; e

(ii) Reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as conclusões expressas no relatório emitido em 19 de maio de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 19 de maio 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