

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 30/09/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 30/09/2023	15
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	107.897.979
Preferenciais	0
Total	107.897.979
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.483.516	3.267.676
1.01	Ativo Circulante	98.839	122.819
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.281	12.757
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	4.281	12.757
1.01.03	Contas a Receber	25.924	27.188
1.01.03.01	Clientes	25.924	27.188
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	68.634	82.874
1.01.08.03	Outros	68.634	82.874
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	56.903	71.143
1.01.08.03.04	Imóveis a comercializar	11.731	11.731
1.02	Ativo Não Circulante	3.384.677	3.144.857
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	262.575	336.772
1.02.01.04	Contas a Receber	2.804	2.014
1.02.01.04.01	Clientes	2.804	2.014
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	236.250	304.819
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	236.250	304.819
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.521	29.939
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	2.821	9.239
1.02.01.10.04	Imóveis a comercializar	20.700	20.700
1.02.02	Investimentos	3.109.231	2.792.508
1.02.02.01	Participações Societárias	396.097	361.727
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	396.097	361.727
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.713.134	2.430.781
1.02.03	Imobilizado	7.688	11.715
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.688	11.715
1.02.04	Intangível	5.183	3.862
1.02.04.01	Intangíveis	5.183	3.862

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.483.516	3.267.676
2.01	Passivo Circulante	195.470	167.960
2.01.05	Outras Obrigações	195.470	167.960
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	98.782	75.001
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	98.782	75.001
2.01.05.02	Outros	96.688	92.959
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	27.018	27.018
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	56.540	52.938
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	13.130	13.003
2.02	Passivo Não Circulante	1.740.752	1.647.239
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	786.684	792.742
2.02.01.02	Debêntures	786.684	792.742
2.02.01.02.01	Debêntures	786.684	792.742
2.02.02	Outras Obrigações	243.219	211.922
2.02.02.02	Outros	243.219	211.922
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	71.589	55.107
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	171.630	156.815
2.02.03	Tributos Diferidos	703.605	635.303
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	703.605	635.303
2.02.04	Provisões	7.244	7.272
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.244	7.272
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.244	7.272
2.03	Patrimônio Líquido	1.547.294	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	94.756	-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	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	25.332	73.132	22.416	71.278
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.017	-8.028	-960	-2.394
3.03	Resultado Bruto	17.315	65.104	21.456	68.884
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	78.323	138.114	-13.483	-59.270
3.04.01	Despesas com Vendas	-674	-1.537	-269	-425
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-929	-20.537	-8.625	-24.109
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	77.171	180.143	-2.413	-4.710
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.512	-1.648	-473	-367
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	74.659	181.791	-1.940	-4.343
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.755	-19.955	-2.176	-30.026
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	95.638	203.218	7.973	9.614
3.06	Resultado Financeiro	-10.314	-37.219	-10.953	-42.065
3.06.01	Receitas Financeiras	458	2.282	-127	362
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.772	-39.501	-10.826	-42.427
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	85.324	165.999	-2.980	-32.451
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27.436	-68.497	-838	-2.735
3.08.02	Diferido	-27.436	-68.497	-838	-2.735
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	57.888	97.502	-3.818	-35.186
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	57.888	97.502	-3.818	-35.186
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,5366	0,9038	-0,06042	-0,3512
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,5366	0,9038	-0,06042	-0,3512

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	57.888	97.502	-3.818	-35.186
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-2.318	-2.327	-6.344
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	0	-2.318	-2.327	-6.344
4.03	Resultado Abrangente do Período	57.888	95.184	-6.145	-41.530

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 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	22.154	58.835
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	51.862	45.363
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	165.999	-32.452
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	882	944
6.01.01.03	Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	16	-182
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	19.955	30.026
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Debêntures	78.041	36.612
6.01.01.08	Juros sobre Atualização de Contrato	577	3.668
6.01.01.09	Amortização dos Custos de Empréstimos e Debêntures	0	2.012
6.01.01.10	Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-196.734	1.044
6.01.01.11	Provisões para demandas judiciais	-28	144
6.01.01.12	Linearização da receita / CDU	-2.245	-2.842
6.01.01.13	Rateio de Juros Intercompany	-39.117	0
6.01.01.15	Provisão com fundo de promoção e condomínios	1.671	763
6.01.01.17	Ajuste Debt Modification	-622	2.102
6.01.01.18	Demais ajustes	8.224	0
6.01.01.19	Atualização de cessão de usufruto	14.942	3.299
6.01.01.20	Encargos financeiros sobre arrendamentos	301	225
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	48.876	13.601
6.01.02.01	Contas a Receber	2.703	4.637
6.01.02.02	Créditos Diversos	18.987	-2.918
6.01.02.03	Fornecedores	5.496	0
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	1.495	-892
6.01.02.05	Débitos Diversos	20.195	982
6.01.02.07	Demais Ajustes	0	11.792
6.01.03	Outros	-78.584	-129
6.01.03.02	Juros pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-77.870	0
6.01.03.03	Juros Pagos sobre Arrendamentos	-714	-129
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-121.825	-125.865
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-85.622	-113.832
6.02.09	Aumento de Capital em Controladas Líquidos de Resgates	-35.799	-11.668
6.02.10	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-404	-365
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	91.195	66.730
6.03.01	Partes Relacionadas	92.350	68.408
6.03.07	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-1.155	-1.678
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8.476	-300
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.757	6.455
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.281	6.155

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	-2.379	-11.889	1.452.477
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	626.960	-2.379	-11.889	1.452.477
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.135	-2.318	94.817
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.135	0	97.135
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.318	-2.318
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	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	94.756	-14.207	1.547.294

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

(Reais Mil)

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	262.314	72.136
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	80.539	76.298
7.01.02	Outras Receitas	181.791	-4.343
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	181.791	-4.343
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-16	181
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.108	-23.335
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-17	-2.394
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.091	-20.941
7.03	Valor Adicionado Bruto	251.206	48.801
7.04	Retenções	-882	-944
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-882	-944
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	250.324	47.857
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-19.781	-29.664
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19.955	-30.026
7.06.02	Receitas Financeiras	174	362
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	230.543	18.193
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	230.543	18.193
7.08.01	Pessoal	21.480	18.851
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.621	6.187
7.08.01.02	Benefícios	677	12.516
7.08.01.03	F.G.T.S.	182	148
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	69.537	5.820
7.08.02.01	Federais	69.099	5.719
7.08.02.03	Municipais	438	101
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	42.024	28.709
7.08.03.01	Juros	38.924	41.338
7.08.03.02	Aluguéis	3.100	-39
7.08.03.03	Outras	0	-12.590
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	97.502	-35.187
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	97.502	-35.187

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.426.133	3.219.596
1.01	Ativo Circulante	268.057	268.813
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	130.402	127.517
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	130.402	127.517
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.260	6.802
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	9.260	6.802
1.01.02.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	9.260	6.802
1.01.03	Contas a Receber	47.387	48.466
1.01.03.01	Clientes	47.387	48.466
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	81.008	86.028
1.01.08.03	Outros	81.008	86.028
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	69.277	74.297
1.01.08.03.04	Imóveis a comercializar	11.731	11.731
1.02	Ativo Não Circulante	3.158.076	2.950.783
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	184.720	281.248
1.02.01.04	Contas a Receber	4.534	3.762
1.02.01.04.01	Clientes	4.534	3.762
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	152.421	244.401
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	152.421	244.401
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.765	33.085
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	7.065	12.385
1.02.01.10.04	Imóveis a comercializar	20.700	20.700
1.02.02	Investimentos	2.916.206	2.612.857
1.02.02.01	Participações Societárias	7.503	6.290
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.908.703	2.606.567
1.02.03	Imobilizado	38.685	40.290
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	38.685	40.290
1.02.04	Intangível	18.465	16.388
1.02.04.01	Intangíveis	18.465	16.388

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.426.133	3.219.596
2.01	Passivo Circulante	160.866	132.029
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	13	0
2.01.05	Outras Obrigações	160.853	132.029
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.302	11.669
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.302	11.669
2.01.05.02	Outros	145.551	120.360
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	27.018	27.018
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	105.403	80.339
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	13.130	13.003
2.02	Passivo Não Circulante	1.717.973	1.635.090
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	786.684	792.742
2.02.01.02	Debêntures	786.684	792.742
2.02.01.02.01	Debêntures	786.684	792.742
2.02.02	Outras Obrigações	182.875	166.387
2.02.02.02	Outros	182.875	166.387
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	11.245	9.572
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	171.630	156.815
2.02.03	Tributos Diferidos	740.675	668.595
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	740.675	668.595
2.02.04	Provisões	7.739	7.366
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.739	7.366
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	7.739	7.366
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.547.294	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	94.756	-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	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	48.325	143.023	27.962	118.317
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-19.788	-42.686	3.072	-19.803
3.03	Resultado Bruto	28.537	100.337	31.034	98.514
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	70.607	131.575	-20.086	-56.182
3.04.01	Despesas com Vendas	-904	-3.035	-3.115	-7.817
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.388	-53.036	-16.626	-49.761
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	82.314	188.096	329	2.108
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.318	-1.433	-735	-1.223
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	80.996	189.529	1.064	3.331
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-415	-450	-674	-712
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	99.144	231.912	10.948	42.332
3.06	Resultado Financeiro	-11.041	-61.125	-12.305	-69.708
3.06.01	Receitas Financeiras	4.469	8.061	-1.116	475
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.510	-69.186	-11.189	-70.183
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	88.103	170.787	-1.357	-27.376
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-30.372	-73.652	-2.459	-7.812
3.08.01	Corrente	0	0	-100	-919
3.08.02	Diferido	-30.372	-73.652	-2.359	-6.893
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	57.731	97.135	-3.816	-35.188
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	57.731	97.135	-3.816	-35.188
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	57.731	97.135	-3.815	-35.187
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	-1	-1
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,5351	0,9004	0,0354	0,3262
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,5351	0,9004	0,0354	0,3262

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	57.731	97.135	-3.816	-35.188
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-2.318	-2.327	-6.344
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	0	-2.318	-2.327	-6.344
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	57.731	94.817	-6.143	-41.532
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	57.731	94.817	-6.142	-41.531
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	-1	-1

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 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	5.169	40.823
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	41.348	36.166
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	170.787	-27.376
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	3.045	710
6.01.01.03	Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	269	347
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	450	712
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Debêntures	78.041	59.028
6.01.01.07	Rateio de juros intercompany	-15.338	0
6.01.01.08	Juros sobre Atualização de Contrato	1.011	3.668
6.01.01.09	Amortização dos Custos de Empréstimos e Debêntures e Obrigação com Parceiros	0	2.012
6.01.01.10	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-204.471	-6.630
6.01.01.11	Provisões para Demandas Judiciais	374	-103
6.01.01.12	Linearização da Receita (CDU)	-3.112	-3.009
6.01.01.16	Provisão com Fundo de Promoção e Condomínios	-2.177	1.181
6.01.01.17	Ajuste Debt Modification	-622	2.102
6.01.01.18	Demais ajustes	-2.152	0
6.01.01.19	Atualização de Cessão de Usufruto	14.942	3.299
6.01.01.20	Encargos Financeiros sobre Arrendamentos	301	225
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	43.907	5.705
6.01.02.01	Contas a Receber	3.150	3.355
6.01.02.02	Créditos Diversos	12.519	-10.056
6.01.02.03	Fornecedores	4.838	0
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	3.260	2.147
6.01.02.05	Débitos Diversos	20.140	1.136
6.01.02.07	Demais Ajustes	0	9.123
6.01.03	Outros	-80.086	-1.048
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-1.502	-919
6.01.03.02	Juros pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-77.870	0
6.01.03.03	Juros Pagos sobre Arrendamentos	-714	-129
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-96.742	-127.673
6.02.02	Titulos e Valores Mobiliários - TVM - Resgastes e Aplicação Líquidas	-2.055	2.209
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-94.284	-129.517
6.02.10	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-403	-365
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	94.458	56.540
6.03.01	Partes Relacionadas Líquidas	95.613	58.218
6.03.07	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-1.155	-1.678
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.885	-30.310
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	127.517	149.368
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	130.402	119.058

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	-2.379	-11.889	1.452.477	0	1.452.477
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	0	626.960	-2.379	-11.889	1.452.477	0	1.452.477
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	97.135	-2.318	94.817	0	94.817
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	97.135	0	97.135	0	97.135
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.318	-2.318	0	-2.318
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda	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	94.756	-14.207	1.547.294	0	1.547.294

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

(Reais Mil)

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	362.191	138.734
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	172.437	136.168
7.01.02	Outras Receitas	189.529	3.331
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	189.529	3.331
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	225	-765
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-82.155	-54.558
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-43.693	-19.803
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.462	-34.755
7.03	Valor Adicionado Bruto	280.036	84.176
7.04	Retenções	-3.045	-710
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.045	-710
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	276.991	83.466
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	14.411	-237
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-450	0
7.06.02	Receitas Financeiras	14.861	475
7.06.03	Outros	0	-712
7.06.03.01	Resultado de Participações Societárias	0	-712
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	291.402	83.229
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	291.402	83.229
7.08.01	Pessoal	28.794	24.443
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.463	9.077
7.08.01.02	Benefícios	1.675	13.873
7.08.01.03	F.G.T.S.	656	1.493
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	94.827	13.317
7.08.02.01	Federais	89.617	4.980
7.08.02.02	Estaduais	2.998	23
7.08.02.03	Municipais	2.212	8.314
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	70.646	80.656
7.08.03.01	Juros	62.702	60.494
7.08.03.02	Aluguéis	7.944	22.700
7.08.03.03	Outras	0	-2.538
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	97.135	-35.188
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	97.135	-35.188
7.08.05	Outros	0	1
7.08.05.05	Participação de não Controladores	0	1

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).

Comentário do Desempenho

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, 28 de novembro de 2023.

Administração

Conselho de Administração

José Auriemo Neto – Presidente

Richard Barczinski – Conselheiro Independente

Eduardo Silveira Camara – Conselheiro

Thiago Alonso de Oliveira – Conselheiro

Wilmar Silva Rodriguez – Conselheiro

Diretoria Estatutária

Robert Bruce Harley – Diretor Presidente

Felipe Dias – Diretor Financeiro

João Alves Meira Neto – Diretor Jurídico

Karine Monteiro de Oliveira – Diretora de Gente e Gestão

Mara Boaventura Dias – Diretora de RI

As Informações Trimestrais estão disponíveis na sede social da Companhia.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais (controladora e consolidado) em 30 de setembro de 2023

JHSF Malls S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2023, a Companhia é controlada diretamente pela JHSF Incorporações Ltda. ("JHSF Incorporações") e indiretamente pela JHSF Participações S.A. ("JHSF Participações" ou "Controlador").

Em 21 de julho de 2023, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o cancelamento voluntário de registro de Companhia aberta, na categoria "A" de emissores perante a CVM, sem a realização da OPA para Cancelamento Voluntário de Registro, conforme previsto pelos artigos 51 e 52 da Resolução CVM nº80/2022 e demais regulamentações em vigor. Em razão da deliberação aprovada, a Administração submeteu à CVM o pedido de cancelamento voluntário de registro de Companhia aberta, na categoria "A" e aguarda a aprovação da CVM.

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 30 de setembro de 2023, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$97.191 (em 31 de dezembro de 2022 o capital circulante líquido positivo era de R\$136.783).

2.3. Aprovação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 28 de novembro de 2023.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Caixa e Bancos	4.281	12.757	25.764	18.824
Aplicações financeiras (Nota 18) (a)	-	-	104.638	108.693
	4.281	12.757	130.402	127.517

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Ações (Nota 18) (b)	-	-	9.260	6.802
Títulos e valores mobiliários	-	-	9.260	6.802
Circulante	4.281	12.757	139.662	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\$6.344 negativo no período encerrado em 30 de setembro de 2022) e R\$7.668 negativo no exercício de 2022, os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

4. Contas receber

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Aluguéis	30.608	32.134	50.921	49.215
Taxa de cessão de direito de uso (a)	4.270	3.202	7.121	5.662
Estacionamentos	-	-	3.430	3.748
Prestação de Serviços e comércio digital	-	-	1.255	4.140
Total Contas a Receber	34.878	35.336	62.727	62.765
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(6.150)	(6.134)	(10.806)	(10.537)
Total (Nota 18)	28.728	29.202	51.921	52.228
Circulante	25.924	27.188	47.387	48.466
Não circulante	2.804	2.014	4.534	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).

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Vencidos acima de 365 dias	5.495	5.854	15.905	16.826
Vencidos acima de 91 até 365 dias	537	651	5.324	6.450
Vencidos acima de 61 até 90 dias	202	44	368	443
Vencidos acima de 31 até 60 dias	256	98	385	528
Vencidos até 30 dias	603	173	763	600
Total vencidos	7.093	6.820	22.745	24.847
À vencer até 365 dias	24.981	26.502	35.449	34.156
À vencer acima 365 dias	2.804	2.014	4.533	3.762
Total à vencer	27.785	28.516	39.982	37.918
Total	34.878	35.336	62.727	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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

5. Investimentos

A seguir demonstramos as movimentações dos investimentos para o período findo em 30 de setembro de 2023 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora	
	09-2023	12-2022
Saldo inicial	361.727	367.840
Aumento de capital (a)	35.799	48.874
Resultado equivalência patrimonial	(19.955)	(47.405)
Reflexos de ajuste a valor justo de TVM's (b)	2.318	(7.668)
Passivo a descoberto (c)	16.208	86
Saldo final	396.097	361.727

(a) A Companhia aumentou o capital social na investida JHSF Malls USA em R\$ 35.799 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	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	36.144	48.277	12.515	23.062	23.629	25.215	(1.766)	2.225
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	20.361	16.742	83.321	63.493	(62.960)	(46.752)	(16.209)	(18.901)
Shopping Bela Vista Ltda.	99,99	99,99	236.717	219.068	69.124	63.936	167.594	155.132	4.869	(3.671)
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	17.699	18.656	18.464	11.126	(765)	7.530	(8.342)	(22.397)
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	22.750	21.275	20.286	19.815	2.464	1.460	1.004	(1.168)
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	15.900	16.551	8.763	8.466	7.137	8.086	(948)	31
JHSF Malls USA	99,99	99,99	82.045	44.651	3.988	577	78.056	44.075	(4.164)	(4.409)
Cond. Civil Euluz/Jhsf	26,01	26,01	5.119	5.586	342	738	4.777	4.848	7.413	7.211
JHSF Malls USA II	99,99	99,99	106.925	108.226	1.015	501	105.910	107.725	(1.815)	(6.690)
Outros investimentos	-	-	7.294	7.294	-	-	7.294	7.294	-	-
			550.954	506.326	217.818	191.713	333.136	314.613	(19.958)	(47.768)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro 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	46.001	39.621	85.622	45.512	48.299	93.811
Variação no valor justo das propriedades (a)	75.440	121.293	196.734	79.284	129.042	208.325
Saldos em 30 de setembro de 2023	1.737.184	975.950	2.713.134	1.902.789	1.005.914	2.908.703

- (a) A Companhia registrou perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$14.942 (R\$1.845 em 30 de setembro de 2022), e perda com repasses de capex no montante de R\$3.854 (R\$0 em 30 de setembro de 2022) essas perdas subtraídas aos ganhos de valor justo das propriedades para investimento, representam o valor justo consolidado no resultado do período de R\$ 189.529.

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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 dos empreendimentos da Companhia:

	09-2023	12-2022
Taxa de desconto	7,5%-12,5%	7,75%-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%-10%	7,25%-10,25%
ABL - (m²) (na participação)	63.634	62.203
ABL Vaga - (m²) (na participação)	2.103	2.367
ABL Expansões - (m²) (na participação)	37.246	37.246

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

	Saldo em 09-2023 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)	2.855.897	2.949.530	93.632	2.805.079	(50.819)

- (a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 09-2023 – 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 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

7. Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora e Consolidado	
			09-2023	12-2022
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	CDI	1,90%	369.589	369.615
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	416.898	416.701
Saldo (Nota 18)			786.487	786.316
(-) Custos com emissão de debêntures	-	-	197	6.426
Saldo líquido (Nota 18)			786.684	792.742
Não circulante			786.684	792.742
Principal e juros			786.487	786.316
(-) Ajuste debt modification			197	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\$5.804 em 30 de setembro de 2023 (R\$6.426 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. No 2º trimestre de 2023, foi aprovado através do 6º aditamento a retirada da obrigação do registro CVM da JHSF Malls S.A.

As debêntures possuem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora e Consolidado	
	09-2023	12-2022
2023	-	-
2024	-	-
2025	56.816	29.455
a partir de 2026	729.671	756.861
Total bruto	786.487	786.316
Ajuste debt modification	197	6.426
Total líquido	786.684	792.742

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro 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	09-2023
Debêntures	786.316	78.041	(77.870)	-	786.487
Custos à amortizar	6.426	-	-	(6.229)	197
	792.742	78.041	(77.870)	(6.229)	786.684

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 período findo em 30 de setembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas.

8. Partes relacionadas

Em 30 de setembro 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	
		09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
JHSF Participações S.A.	(a)	18.693	132.550	12.049	125.990
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços Ltda	(b)	56.198	50.696	-	-
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	(b)	16.040	7.340	-	-
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	(b)	31.827	22.021	25.232	25.426
Casa Fasano Eventos Ltda	(b)	22.236	18.721	22.236	18.721
Cidade Jardim Shops S.A.	(b)	53.637	40.840	43.533	41.315
JHSF UK Hospitality	(b)	-	-	12.621	-
Shopping Ponta Negra S.A.	(b)	20.749	16.376	20.749	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	2.750	2.800
JHSF Engenharia S.A.	(b)	2.696	2.696	2.844	2.844
JHSF Incorporações S.A.	(b)	2.320	2.150	1.257	1.087
JHSF Real Parque S/A	(b)	1.909	1.627	1.909	1.627
Polônia Incorporações Ltda	(b)	-	466	86	1.039
Canárias Administradora de bens Ltda	(b)	833	833	833	833
Outros	(b)	1.516	905	1.526	565
Não Circulante (Nota 18)		236.250	304.819	152.421	244.401

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

Débitos com partes relacionadas		Controladora		Consolidado	
		09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Cia Administradora de Empreendimentos S.A.	(b)	21.726	31.336	-	-
Sustenta Telecomunicacoes Ltda.	(b)	15.331	8.613	-	-
Sustenta Comercializadora de Energia Ltda	(b)	31.426	-	-	-
Polônia Incorporações Ltda	(b)	1.763	-	1.106	-
Shopping Bela Vista S.A.	(b)	13.440	12.656	-	-
Condominio Civil do Shopping Ponta Negra	(b)	4.853	4.853	4.853	4.853
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	-	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	3.687	2.058
Shopping Ponta Negra S.A.	(b)	2.264	1.649	809	-
JHSF Malls (USA)	(b)	1.267	1.267	-	-
Outros	(b)	386	579	579	490
Circulante (Nota 18)		98.782	75.001	15.302	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 das demonstrações financeiras do exercício de 2022.
- (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 30 de setembro 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	
	09-2023	09-2022
Número de Membros	5	5
Salário / Pró-labore / Remuneração	2.403	2.335
Bonificação	2.696	3.556
Benefícios diretos e indiretos	144	118
Remuneração total	5.243	6.009

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro 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 apresentados 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		
	09-2023			12-2022		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(50.383)	(50.383)	-	(48.493)	(48.493)
Outros impostos diferidos	-	(1.146)	(1.146)	-	(1.341)	(1.341)
Valor justo PPI's	22.234	(677.588)	(655.354)	22.234	(610.981)	(588.747)
Provisão para perda (Contas a receber e créditos diversos)	3.560	-	3.560	3.560	-	3.560
Total	25.512	(729.117)	(703.605)	25.512	(660.815)	(635.303)
	Consolidado			Consolidado		
	09-2023			12-2022		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(68.215)	(68.215)	-	(65.474)	(65.474)
Outros impostos diferidos	-	(2.156)	(2.156)	-	(2.383)	(2.383)
Valor justo PPI's	22.234	(704.771)	(682.537)	22.234	(635.205)	(612.971)
Provisão para perda (Contas a receber e créditos diversos)	3.560	-	3.560	3.560	-	3.560
Prejuízo fiscal	12.233	-	12.233	12.233	-	12.233
Total	34.467	(775.142)	(740.675)	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	104.049	128.581
Movimentação em 2023	(1.223)	(1.339)
Prejuízo fiscal em 30 de setembro de 2023	102.826	127.242

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

Ano	09-2023
2023	105
2024	5.365
2025	1.864
2026	819
2027	902
2028 em diante	3.178
	12.233

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	09-2022	09-2023	09-2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	165.999	(32.452)	170.787	(27.376)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(56.440)	11.034	(58.067)	9.308
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado com equivalência patrimonial	(6.785)	(10.209)	(153)	(242)
Créditos fiscal de prejuízos não reconhecidos	-	(1.096)	(455)	(1.231)
Outras adições/ exclusões permanentes, líquidas	(5.272)	(2.464)	(14.977)	(15.647)
Imposto de renda e contribuição social	(68.497)	(2.735)	(73.652)	(7.812)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(1.345)	(919)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(68.497)	(2.735)	(72.307)	(6.893)
Imposto de renda e contribuição social	(68.496)	(2.735)	(73.652)	(7.812)

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 Diretoria, 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	(38)	11	(28)	382	(19)	11	374
Saldos em 30 de setembro de 2023	7.078	167	7.244	7.500	62	177	7.739

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	14.218	8.863	23.081
Provisão / (reversão) 2023	816	21.558	133.769	156.143
Saldos em 30 de setembro de 2023	816	35.776	142.632	179.224

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro 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:

	<u>Passivo financeiro</u>
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	14.942
Total em 30 de setembro de 2023	184.760
Circulante	13.130
Não circulante	171.630

- (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:

<u>Ano</u>	<u>09-2023</u>	<u>12-2022</u>
2023	6.526	13.003
2024	13.244	13.224
2025	13.440	13.424
2025 em diante	151.550	130.167
Total	184.760	169.818

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

12. Créditos e Débitos diversos

Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Repasse a receber de parceiros em empreendimentos (a)	23.976	29.703	23.976	29.703
Fundo de promoção, repasses a lojistas e condomínios	24.047	11.583	24.047	11.583
Adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros	4.584	10.526	4.584	10.526
Fundo de reserva (b)	-	2.823	-	2.823
Depósitos judiciais	1.271	1.884	1.271	1.884
Impostos e contribuições a recuperar	4.277	5.231	13.221	11.022
Outros créditos diversos .(c)	1.569	18.632	9.244	19.141
Total	59.724	80.382	76.342	86.682
Circulante	56.903	71.143	69.277	74.297
Não circulante	2.821	9.239	7.065	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.

(c) O saldo corresponde a adiantamentos a fornecedores, prêmios de seguros a apropriar e patrocínios.

Débitos Diversos

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	12-2022	09-2023	12-2022
Fornecedores	27.326	21.830	32.278	27.440
Arrendamentos	6.808	8.108	6.808	8.108
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	4.253	2.758	11.196	9.438
Receita diferida - Cessão de direito de uso	6.156	4.981	6.251	5.184
Adiantamento de clientes	14.388	10.788	20.760	17.329
Provisão para passivo a descoberto em controlada	63.725	46.752	-	-
Adiantamento de clientes - XP	5.207	10.486	20.207	15.836
Débitos Diversos	266	2.342	19.148	6.576
Total	128.129	108.045	116.648	89.911
Circulante	56.540	52.938	105.403	80.339
Não circulante	71.589	55.107	11.245	9.572

13. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da Companhia em 30 de setembro 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.

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	09-2022	09-2023	09-2022
Receita bruta operacional				
Receita com shoppings centers e locações comerciais	80.539	76.298	164.645	136.168
Deduções da receita bruta	(7.408)	(5.020)	(21.622)	(17.851)
Receita líquida operacional	73.132	71.278	143.023	118.317

15. Despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	09-2022	09-2023	09-2022
Despesas por função				
Custos	(8.028)	(2.394)	(42.686)	(19.803)
Despesas gerais e administrativas	(20.537)	(24.109)	(53.036)	(49.761)
Despesas comerciais	(1.537)	(425)	(3.035)	(7.817)
	(30.102)	(26.928)	(98.757)	(77.381)
Despesas por natureza				
Pessoal (a)	(7.524)	(8.170)	(20.985)	(21.575)
Amortização do direito de uso	-	(32)	(12.470)	(9.263)
Ocupação	(325)	(801)	(25.788)	(9.010)
Serviços de terceiros	(5.252)	(2.960)	(19.464)	(10.609)
Promoções e eventos	(673)	(1.050)	(798)	(8.533)
Outras despesas	(899)	(1.501)	(2.123)	(4.047)
	(14.673)	(14.514)	(81.627)	(63.038)
Serviços compartilhados (a)	(15.429)	(12.414)	(17.130)	(14.343)
	(30.102)	(26.928)	(98.757)	(77.381)

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

16. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	09-2022	09-2023	09-2022
Provisão para demandas judiciais (Nota 10)	28	(144)	(374)	104
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes	(16)	181	(269)	(346)
Reversão (provisão) com fundo de promoção e condomínios	(1.671)	(763)	2.177	(1.181)
Outros	11	359	(2.966)	201
	(1.648)	(367)	(1.433)	(1.223)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

17. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	09-2022	09-2023	09-2022
Receitas financeiras				
Juros ativos	144	89	145	92
Descontos obtidos	16	273	75	383
Outras receitas financeiras	2.122	-	7.841	-
	2.282	362	8.061	475
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(38.924)	(36.612)	(62.703)	(59.028)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(2.012)	-	(2.012)
Variação cambial, líquida	-	(113)	(5.396)	(6.960)
Descontos concedidos	-	(1)	(76)	(74)
Juros sobre partes relacionadas (Nota 8) (a)	(577)	(4.667)	(1.011)	(4.667)
Outras despesas financeiras	-	977	-	2.558
	(39.501)	(42.428)	(69.186)	(70.183)
Resultado financeiro, líquido	(37.219)	(42.066)	(61.125)	(69.708)

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

	Controladora		Consolidado	
	09-2023	09-2022	09-2023	09-2022
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(78.041)	(76.589)	(78.041)	(76.589)
Total de atualização e juros sobre debêntures	(78.041)	(76.589)	(78.041)	(76.589)
Rateio de juros sobre debêntures (a)	39.117	39.977	15.338	17.561
% de rateio	50%	52%	20%	23%
Total de despesas financeiras de debêntures	(38.924)	(36.612)	(62.703)	(59.028)

(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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Controladora				Controladora			
	09-2023				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)	-	-	28.728	28.728	-	-	29.202	29.202
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	-	-	236.250	236.250	-	-	304.819	304.819
Total dos instrumentos ativos	-	-	264.978	264.978	-	-	334.021	334.021
Passivos								
Fornecedores (Nota 12)	-	-	27.326	27.326	-	-	21.830	21.830
Debêntures, líquido (Nota 7)	-	-	786.684	786.684	-	-	792.742	792.742
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	-	-	98.782	98.782	-	-	75.001	75.001
Cessão de usufruto (Nota 11)	-	-	184.760	184.760	-	-	169.818	169.818
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.097.551	1.097.551	-	-	1.059.391	1.059.391
	Consolidado				Consolidado			
	09-2023				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)	-	104.638	-	104.638	-	108.693	-	108.693
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	9.260	-	-	9.260	6.802	-	-	6.802
Contas a receber, líquido (Nota 4)	-	-	51.921	51.921	-	-	52.228	52.228
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	-	-	152.421	152.421	-	-	244.401	244.401
Total dos instrumentos ativos	9.260	104.638	204.342	318.240	6.802	108.693	296.629	412.124
Passivos								
Fornecedores (Nota 12)	-	-	32.278	32.278	-	-	27.440	27.440
Debêntures, líquido (Nota 7)	-	-	786.684	786.684	-	-	792.742	792.742
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	-	-	15.302	15.302	-	-	11.669	11.669
Cessão de usufruto (Nota 11)	-	-	184.760	184.760	-	-	169.818	169.818
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.019.024	1.019.024	-	-	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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

Os valores dos principais ativos e passivos ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de setembro de 2023:

			Nível hierárquico do valor justo
Ativos	Valor contábil	Valor justo	
Aplicações financeiras (Nota 3)	104.638	104.638	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	9.260	9.260	1
Propriedades para investimentos (Nota 6)	2.908.703	2.908.703	3
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	51.921	47.767	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 8)	152.421	152.421	3
Passivos			
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 7)	786.684	728.908	2
Fornecedores (Nota 12)	32.278	32.278	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 8)	15.302	15.302	3
Cessão de usufruto (Nota 11)	184.760	169.979	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 Diretoria 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 setembro de 2023, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, IPCA e IGPM, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de setembro 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.

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	09-2023 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				
						25%	> 25% - Saldo	Resultado	50%	> 50% - Saldo
										Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 3)	8,89%	98,5% do CDI	188	205	17	11,11%	209	21	13,33%	213
Aplicação financeira em US\$ (Nota 3)	5,25	Dólar	104.450	104.450	-	6,56	130.798	26.347	7,88	156.957
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 3)	5,25	Dólar	9.260	9.260	-	6,56	11.575	2.315	7,88	13.890
Contas a receber (Nota 4)	3,44%	IGPM	62.727	64.884	2.157	4,30%	65.424	2.697	5,16%	65.963
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 7)	8,89%	CDI	369.589	402.441	(32.852)	11,11%	410.654	(41.065)	13,33%	418.967
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 7)	4,12%	IPCA	416.898	434.069	(17.171)	5,15%	438.362	(21.464)	6,18%	442.855
			963.112	1.015.309	(47.849)		1.057.022	(31.149)		1.088.545
										(14.637)
Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	09-2023 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de queda				
						-25%	< 25% - Saldo	Resultado	-50%	< 50% - Saldo
										Resultado
Aplicação financeira em R\$ (Nota 3)	8,89%	98,5% do CDI	188	205	17	6,67%	200	12	4,44%	196
Aplicação financeira em US\$ (Nota 3)	5,25	Dólar	104.450	104.450	-	3,94	78.479	(25.972)	2,63	52.319
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 3)	5,25	Dólar	9.260	9.260	-	3,94	6.945	(2.315)	2,63	4.630
Contas a receber (Nota 4)	3,44%	IGPM	62.727	64.884	2.157	2,58%	64.345	1.618	1,72%	63.806
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 7)	8,89%	CDI	369.589	402.441	(32.852)	6,07%	394.228	(24.639)	4,44%	386.015
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 7)	4,12%	IPCA	416.898	434.069	(17.171)	3,09%	429.776	(12.878)	2,06%	425.484
			963.112	1.015.309	(47.849)		873.873	(64.174)		932.450
										(80.686)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período findo em 30 de setembro de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

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 Diretoria julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa firmada nos contratos de locação dos shoppings centers.

	Saldo contábil	Fluxo de caixa não descontado					Total
		2023	2024	2025	2026	2027 em diante	
Fornecedores	32.278	(32.278)	-	-	-	-	(32.278)
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 7)	786.684	-	(35.659)	(43.682)	(45.490)	(661.852)	(786.684)
Cessão de usufruto (Nota 11)	184.760	(10.946)	(11.391)	(11.758)	(12.038)	(138.627)	(184.760)
Fluxo de caixa líquido		(43.224)	(47.050)	(55.440)	(57.528)	(800.479)	(1.003.722)

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	
	09-2023	12-2022
Debêntures, bruto (Nota 7)	786.487	792.742
Cessão de usufruto (Nota 11)	184.760	169.818
Caixa e equivalentes de caixa	(130.402)	(127.517)
Títulos e valores mobiliários (Nota 3)	(9.260)	(6.802)
Dívida líquida (A)	831.585	828.241
Total do patrimônio líquido (B)	1.547.294	1.452.477
Total do capital (C) = (A) + (B)	2.378.879	2.280.718
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	35%	36%

20. Lucro e Prejuízo básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no resultado do período de 9 meses findos em 30 de setembro 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	
	09-2023	09-2022	09-2023	09-2022
Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas controladores	97.502	(35.187)	97.135	(35.188)
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\$)	0,90380	(0,32620)	0,90040	(0,32620)
Lucro (Prejuízo) por ação - diluído em Reais (R\$)	0,90380	(0,32620)	0,90040	(0,32620)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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	
	09-2023	09-2022	09-2023	09-2022
2022	-	14.001	-	425
2023	14.256	44.918	484	1.672
2024	39.001	37.112	1.900	1.672
2025	23.001	21.227	1.698	1.672
2026	11.889	10.001	1.698	889
A partir de 2027	19.004	9.113	2.264	688
	107.151	136.372	8.044	7.018

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 Diretoria 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.

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	229.919
Responsabilidade Civil	58.257
Riscos Nomeados	1.433.499
Garantia	17.203
Total	1.738.878

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período findo em 30 de setembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

24. Evento subsequente

Em 10 de outubro de 2023 a Companhia inaugurou a expansão do Catarina Fashion Outlet ("CFO"), localizado no km 60 da Rodovia Presidente Castello Branco, em São Roque, a 30 minutos da cidade de São Paulo ("Expansão").

A Expansão adiciona cerca de 22 mil m² de Área Bruta Locável ("ABL") e 150 novas operações ao CFO, quase dobrando seu tamanho e o torna o maior outlet do Brasil em número de lojas e área, totalizando 52 mil m² de ABL e 300 operações.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
JHSF Malls S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da JHSF Malls S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 28 de novembro de 2023.

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

Uilian Dias Castro de Oliveira
Contador CRC SP-223185/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 30 de setembro de 2023; e
- (ii) Reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as conclusões expressas no relatório emitido em 28 novembro de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 28 de novembro de 2023.

José Auriemo Neto - Presidente
Robert Bruce Harley - Diretor Presidente
Felipe Dias - Diretor Financeiro
Mara Dias - Diretora de RI
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 30 de setembro de 2023; e

(ii) Reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as conclusões expressas no relatório emitido em 28 novembro de 2023 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 28 de novembro de 2023.

José Auriemo Neto - Presidente

Robert Bruce Harley - Diretor Presidente

Felipe Dias - Diretor Financeiro

João Alves Meira Neto - Diretor Jurídico

Mara Dias - Diretora de RI

Karine Monteiro de Oliveira - Diretora de Gente e Gestão