

JHSF

JHSF Malls S.A.

CNPJ/MF nº 07.859.510/0001-68 - NIRE 35.300.328.400

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

APRESENTAÇÃO DOS NEGÓCIOS

Somos desenvolvedores e operadores de shopping centers desde 1999 e focamos nossos projetos em nichos. O crescimento é baseado em (i) aumento da taxa de comercialização da ABL (sem necessidade de CAPEX), principalmente em São Paulo, (ii) expansões de ABL em projetos consolidados, a serem desenvolvidos em áreas que já fazem parte do land bank da Companhia, com CAPEX incremental reduzido e baixo risco de execução por já estarem ancorados em empreendimentos maduros. A Administração da Companhia manterá seus acionistas e o mercado devidamente informados sobre o lançamento, CAPEX e potencial de geração de resultado operacional desses projetos.

ESTRATÉGIA DA COMPANHIA

A Administração da Companhia está focada em desenvolver e gerir ativos imobiliários voltados para negócios com recorrência de receitas e focados em atender ao público de alta renda e projetos de uso misto. O processo decisório das ações da Administração está baseado no equilíbrio entre (i) fortalecimento do resultado operacional; (ii) a racionalização da estrutura e alocação de capital; e (iii) ações que visam reduzir o custo de capital próprio e de terceiros. O conjunto dessas ações forma o tripé do processo de criação de valor que pretendemos entregar a nossos acionistas e demais stakeholders. A Administração da Companhia investiu, e seguirá investindo, em mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e ouvidoria e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

A Companhia e suas controladas, através dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente.

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

São Paulo, 24 de março de 2023
Administração.

BALANÇOS PATRIMONIAIS - em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021			12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	12.757	6.455	127.517	149.368	Débitos diversos	13	52.938	45.600	80.339	70.674
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	6.802	12.941	Cessão de usufruto	12	13.003	10.946	13.003	10.946
Contas a receber	5	27.188	27.501	48.466	42.879	Dividendos a pagar	9	27.018	27.018	27.018	27.018
Imóveis a comercializar		11.731	11.731	11.731	11.731	Débitos com partes relacionadas	9	75.001	72.214	11.669	15.300
Créditos diversos	13	71.143	29.881	74.297	38.817	Total do passivo circulante		167.960	155.778	132.029	123.938
Total do ativo circulante		122.819	75.568	268.813	255.736	Não circulante					
Não circulante						Debêntures	8	792.742	689.576	792.742	689.576
Contas a receber	5	2.014	796	3.762	2.575	Cessão de usufruto	12	156.815	154.055	156.815	154.055
Imóveis a comercializar		20.700	20.700	20.700	20.700	Impostos e contribuições correntes e diferidos	10	635.303	626.671	668.595	658.330
Créditos diversos	13	9.239	5.826	12.385	6.930	Provisão para demandas judiciais	11	7.272	7.069	7.366	7.399
Créditos com partes relacionadas	9	304.819	466.816	244.401	402.542	Débitos diversos	13	55.107	58.262	9.572	11.708
Investimentos	6	361.727	367.840	6.290	7.689	Total do passivo não circulante		1.647.239	1.535.634	1.635.089	1.521.068
Imobilizado		11.715	13.092	40.290	25.698	Patrimônio líquido	14				
Propriedades para investimento	7	2.430.781	2.261.253	2.606.567	2.438.303	Capital social		839.785	839.785	839.785	839.785
Intangível		3.862	3.544	16.388	8.856	Reservas de lucros		626.960	688.459	626.960	688.459
Total do ativo não circulante		3.144.857	3.139.867	2.950.784	2.913.293	Outros resultados abrangentes		(11.889)	(4.221)	(11.889)	(4.221)
						Prejuízos acumulados		(2.379)	-	(2.379)	-
Total do ativo		3.267.676	3.215.435	3.219.596	3.169.030	Total do patrimônio líquido		1.452.477	1.524.023	1.452.477	1.524.023
						Total do passivo e patrimônio líquido		3.267.676	3.215.435	3.219.596	3.169.030

As notas explicativas da Administração são parte integrante

das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Receita com shoppings centers e locações comerciais		98.053	74.328	185.222	146.635
Receita operacional líquida	15	98.053	74.328	185.222	146.635
Custos	16	(2.151)	(718)	(47.040)	(40.221)
Com shoppings centers e locações comerciais		(2.151)	(718)	(47.040)	(40.221)
Lucro bruto		95.901	73.611	138.183	106.413
Receitas e (despesas) operacionais		(81.514)	(19.389)	(85.269)	(41.975)
Despesas gerais e administrativas	16	(33.170)	(27.284)	(69.736)	(53.860)
Despesas comerciais	16	(681)	(1.553)	(11.207)	(9.546)
Outras receitas e (despesas) operacionais	17	(2.248)	(14.161)	(3.160)	(15.902)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	7	1.989	40.513	232	37.499
Resultado de equivalência patrimonial	6	(47.405)	(16.904)	(1.399)	(165)
Lucro antes do resultado financeiro		14.386	54.222	52.914	64.438
Despesas financeiras	18	(70.188)	(41.464)	(107.016)	(61.744)
Receitas financeiras	18	439	2.312	553	12.883
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(55.362)	15.070	(53.549)	15.578
Imposto de renda e contribuição social	10.1	(8.516)	(23.452)	(10.329)	(23.959)
Corrente		-	-	(968)	(325)
Diferido		(8.516)	(23.452)	(9.361)	(23.634)
Prejuízo líquido do exercício		(63.878)	(8.382)	(63.878)	(8.382)
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores		(63.878)	(8.382)	(63.878)	(8.382)
Quantidade de ações ao final do exercício	20	107.879.979	107.879.979	107.879.979	107.879.979
Prejuízo por ação - básico em Reais (R\$)	20	(0,59210)	(0,07770)	(0,59210)	(0,07770)
Prejuízo por ação - diluído em Reais (R\$)	20	(0,59210)	(0,07770)	(0,59210)	(0,07770)

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Prejuízo líquido do exercício		(63.878)	(8.382)	(63.878)	(8.382)
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda		(7.668)	(3.880)	(7.668)	(3.880)
Resultado abrangente total		(71.546)	(12.262)	(71.546)	(12.262)
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores		(71.546)	(12.262)	(71.546)	(12.262)

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

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
1. - Receita		107.803	120.615	179.182	202.446
1.1 - Receita com shoppings centers e locações comerciais		105.758	80.893	181.120	166.319
1.2 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos		1.989	40.513	232	37.499
1.3 - Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa		55	(791)	(2.170)	(1.372)
2. - Insumos		(14.227)	(21.863)	(89.182)	(81.218)
2.1 - Custo com shoppings centers e locações comerciais		(2.151)	(83)	(19.928)	(19.382)
2.2 - Materiais, serviços de terceiros e outros		(12.076)	(21.780)	(69.254)	(61.837)
3. - Valor adicionado bruto		93.576	98.752	90.000	121.227
4. - Retenções		(1.213)	(826)	(4.505)	(3.337)
4.1 - Depreciação e amortização		(1.213)	(826)	(4.505)	(3.337)
5. - Valor adicionado líquido gerado		92.363	97.926	85.495	117.890
6. - Valor adicionado recebido em transferência		(46.966)	(15.389)	23.733	28.996
6.1 - Receitas financeiras		439	1.515	25.132	29.161
6.2 - Resultado de participações societárias		(47.405)	(16.904)	(1.399)	(165)
7. - Valor adicionado a distribuir		45.397	82.537	109.228	146.886
8. - Distribuição do valor adicionado					
8.1 - Pessoal e encargos		25.661	24.005	44.408	39.091
8.1.1 - Remuneração direta		24.589	23.261	41.550	34.028
8.1.2 - Benefícios		838	590	2.170	4.262
8.1.3 - F.G.T.S.		235	154	688	802
8.2 - Impostos, taxas e contribuições		18.542	30.390	45.421	44.146
8.2.1 - Federais		17.713	30.135	36.671	39.343
8.2.2 - Estaduais		-	-	3.536	2.410
8.2.3 - Municipais		830	255	5.214	2.393
8.3 - Remuneração de capital de terceiros		65.071	36.524	83.276	72.030
8.3.1 - Juros		65.071	37.081	90.552	56.010
8.3.2 - Aluguéis		-	(557)	(7.276)	16.020
8.4 - Remuneração de capitais próprios		(63.878)	(8.382)	(63.878)	(8.382)
8.4.1 - Prejuízos absorvidos		(63.878)	(8.382)	(63.878)	(8.382)
		45.397	82.537	109.228	146.886

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONSOLIDADO - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Reservas de lucros		Outros resultados abrangentes	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total	
		Capital social	Reserva legal				Retenção de lucros
Saldos em 31 de dezembro de 2020		839.785	36.872	98.079	565.186	(341)	1.539.581
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda		-	-	(3.296)	-	(3.880)	(3.880)
Transação com acionistas não controladores		-	-	-	-	-	(3.296)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	14	-	-	-	(8.382)	-	(8.382)
Reserva de lucro a realizar	14	-	-	24.749	(24.749)	-	-
Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros	14	-	-	(33.131)	-	33.131	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		839.785	36.872	61.652	589.935	(4.221)	1.524.023
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda		-	-	-	(7.668)	-	(7.668)
Prejuízo líquido do exercício	14	-	-	-	(63.878)	-	(63.878)
Reserva de lucro a realizar	14	-	-	153	-	(153)	-
Absorção do prejuízo do exercício com reserva de lucros	14	-	-	(61.652)	-	61.652	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		839.785	36.872	-	590.088	(11.889)	1.452.477

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Das atividades operacionais					
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		(55.362)	15.070	(53.549)	15.578
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		1.213	826	4.505	3.337
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	5	(55)	791	(733)	(1.247)
Juros e variações monetárias sobre debêntures	8	65.071	35.992	90.552	56.509
Juros sobre atualização de contrato	18	5.003	4.003	5.003	4.003
Atualização de cessão de usufruto	12	4.816	16.028	4.816	16.028
Resultado de equivalência patrimonial	6	47.405	16.904	1.399	165</

JHSF Malls S.A. | CNPJ/MF nº 07.859.510/0001-68 - NIRE 35.300.328.400

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

Sociedade Investida	% Participação		Ativos		Passivos		Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto)		Resultado	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços Societária Administradora de Estacionamento Shopping Bela Vista Ltda. Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	48.277	43.496	23.062	20.507	25.215	22.989	2.225	169
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	21.275	20.724	19.815	18.095	1.460	2.629	(1.168)	(37)
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	16.551	15.524	8.466	7.470	8.086	8.054	31	(24)
JHSF Malls USA	99,99	99,99	44.651	56.079	577	832	44.075	55.247	(4.409)	1.723
Cond. Civil Euluz/Jhsf	26,01	26,01	5.586	7.074	738	818	4.848	6.256	7.211	6.465
JHSF Malls USA II	99,99	99,99	108.226	114.419	501	4	107.725	114.415	(6.690)	7.823
Outros investimentos	-	-	7.294	6.086	-	-	7.294	6.086	-	-
			506.326	492.685	191.713	173.734	314.613	318.951	(47.768)	(16.906)

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição de controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados. **Operações em conjunto** - As operações nos empreendimentos: Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, e Catarina Fashion Outlet, são classificadas como operações em conjunto (*Joint Operation*) com sociedades e/ou pessoas físicas que não integram o mesmo grupo econômico da JHSF Malls S.A. A participação dessas sociedades e/ou pessoas físicas está restrita ao percentual que possuem sobre a fração ideal da propriedade do imóvel, e consequentemente, à parcela da receita e de determinados custos e despesas, conforme contrato entre as partes, com isso a Companhia reconhece contabilmente, de forma proporcional à sua participação nessas operações de Shopping Centers, as receitas, custos e essas despesas. **2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação:** A Companhia atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", que é também a moeda de apresentação de suas demonstrações financeiras. **2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes:** As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor. Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual. Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis. Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata à NBC TG 23), no qual introduz a definição de "estimativa contábeis". As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia. Alterações ao IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2*: Divulgação de políticas contábeis. Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS *Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao *Practice Statement 2* fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária. A Companhia está atualmente avaliando os impactos dessas alterações nas políticas contábeis divulgadas.

— 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Receita líquida de aluguéis e serviços e receita financeira: A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contra-prestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir e concluiu que está atuando como agente principal em todos os seus contratos de receita. **Receita com aluguéis:** A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação em cada shopping e adicionalmente são avaliados os efeitos das bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, incluindo os potenciais impactos de incentivos aos locatários. Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário. **Outras receitas operacionais:** Receita de cessão de direitos de uso - Receita diferida - Os valores de cessão de direitos de uso (ODU), líquidos dos montantes pagos por recompra de "pontos comerciais", são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada como um receita diferida e registrada no passivo. Receita com estacionamento - Refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers, essas receitas são reconhecidas após o término da permanência dos clientes. Receitas com prestação de serviços - Refere-se aos serviços de administração, consultoria, serviços de telefonia e comercialização de energia elétrica para Shopping Centers. A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável. Receita de juros - Para todos os instrumentos financeiros, avaliados ao custo amortizado, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva. **3.2. Investimentos (Controladora):** Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em controladas é contabilizado no balanço patrimonial ao custo de aquisição, adicionado das variações ocorridas no patrimônio líquido e no resultado das controladas, após a aquisição da participação societária. **3.3. Imóveis a comercializar:** São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e outros. **3.4. Imobilizado:** O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico de aquisição e/ou formação, que inclui os gastos diretamente atribuíveis, menos depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável ("*impairment*"), quando existentes. A depreciação é calculada com base na expectativa de vida útil de cada ativo. As taxas de depreciação das máquinas e equipamentos e de instalações eram de 10% e 25%, respectivamente. **3.5. Propriedades para investimento (PPI):** Representadas, substancialmente, por empreendimentos em Shopping Centers, conforme detalhados na Nota 1, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, e são inicialmente mensuradas ao custo de aquisição e/ou construção, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo - Nota 19.1), apurados de forma individual a cada Shopping Center, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e registrado contabilmente a cada trimestre, com atualização anual preparada por empresa especializada de avaliação independente. As taxas de desconto, são determinadas individualmente para cada Shopping Center, sendo considerado o custo de oportunidade de cada empreendedor, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos e o crescimento real esperado pela Companhia em suas projeções. Adicionalmente, a Administração avalia se os índices e taxas estão consistentes e uniformes com o esperado pelo mercado. A diferença entre o valor de custo registrado para o valor justo calculado é reconhecida diretamente em conta do resultado, no período em que foram apurados, a título de ganho ou perda com valor justo das propriedades para investimento. Vide Nota 7. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda ("*impairment*"). Quando da ocorrência de uma venda, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no período da baixa. Transferências para as ou de outras rubricas para a ou da conta de propriedades para investimento, apenas quando houver uma mudança no seu uso e/ou intenção de uso pela administração. **3.6. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros - "Impairment":** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao seu valor recuperável. **3.7. Impostos:** Imposto indiretos (PIS, COFINS, ISS e ICMS): Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. O Imposto Sobre Serviços - ISS é calculado pelas alíquotas entre 2% a 5%, o percentual altera de acordo com cada município. **Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - correntes e diferidos:** O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente de R\$240 e a contribuição social sobre o lucro é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável no exercício. Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas da Companhia optaram pelo lucro presumido. Para essas sociedades, as bases de cálculo do imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são calculadas a razão de 32% prestação de serviços e locações e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos tributos. A despesa de imposto de renda e contribuição social corrente é o montante a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos e contribuições a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante do imposto de renda e das contribuições correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos e contribuições a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Tais impostos e contribuições são mensurados com base nas taxas de tributos decretadas na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos. Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos fiscais diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável. **ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o Lucro:** A interpretação (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 - Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos. A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. **3.8. Ativos e passivos contingentes:** Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e quando avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. **3.9. Arrendamento mercantil:** Os arrendamentos nos quais uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador são classificadas como arrendamentos operacionais. As parcelas recebidas por esses arrendamentos operacionais são reconhecidas (líquidos de quaisquer incentivos pagos às arrendadoras) na demonstração do resultado pelo método linear durante o período de vigência dos arrendamentos. **3.10. Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC) e do valor adicionado (DVA):** As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (IAS 7). A Companhia apresenta os juros sobre debêntures, e arrendamentos pagos como atividades operacionais. As demonstrações do valor adicionado foram elaboradas de acordo com o CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS. **3.11. Resultado por ação:** Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 - Resultado por ação. **3.12. Benefícios a empregados:** São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. O programa de participação e resultados da Companhia e suas controladas está fundamentado em metas consolidadas e individuais. Até a emissão dessas demonstrações financeiras a Companhia não possuía aprovação do plano de metas, portanto não foi provisionado a participação nos lucros. **3.13. Instrumentos financeiros: 3.13.1. Ativos financeiros: 3.13.1.1. Reconhecimento inicial e mensuração:** A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado. **3.13.1.2. Mensuração subsequente: Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado:** Incluem os ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. São apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado. **Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:** Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes e aplicações financeiras. Consideram-se equivalentes de

caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários ("TVM"). **Empréstimos e recebíveis:** São ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de taxa de juros efetiva, menos perda por redução ao valor recuperável, reconhecidos no resultado financeiro. **Contas a receber:** Consistem, substancialmente, em valores a receber de aluguéis e cessão de direito de uso (CDU). **Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD):** A provisão para PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica "Outras despesas operacionais", na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia considera a provisão para PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica divulgadas pelo mercado e observadas no cálculo de PECLD são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. **3.13.1.3. Desreconhecimento (baixa):** Um ativo financeiro é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram quando a Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repassar"; e (a) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo. **3.13.2. Passivos financeiros - não derivativos - custo amortizado:** Incluem contas a pagar a fornecedores, debêntures, cessão de usufruto e débitos com partes relacionadas. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de debêntures, são deduzidos do custo da transação diretamente relacionado. Os custos são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o prazo do instrumento contratado. Após reconhecimento inicial, as debêntures são mensuradas pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros, são reconhecidas no resultado em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento são alocados no custo dos referidos ativos. **3.13.3. Valor justo dos instrumentos financeiros:** É determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação. Vide nota 19. **3.13.4. Fatores de risco financeiro: 3.13.4.1. Risco de crédito:** A Companhia está sujeita ao risco de crédito relacionado com as contas a receber de de aluguéis, e das transações envolvendo pagamentos dos serviços com cartões de crédito e/ou cartões de débito nos estacionamentos. A concentração de risco de crédito de contas a receber para os segmentos de renda recorrente é minimizada, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado. Assim como não não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 10% do faturamento consolidado no segmento de negócios imobiliários. **3.13.4.2. Risco de preço e condições de mercado:** As receitas da Companhia dependem diretamente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos shoppings centers em que participa. Condições adversas, assim como períodos de recessão e/ou percepção negativa dos locatários/clientes acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados, podem reduzir os níveis de transações comerciais de seus negócios. A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios. **3.13.5. Gestão de capital e risco de liquidez:** Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade em suas operações e oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente por empresa e, para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir o nível de endividamento. Índice de alavancagem financeira:

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

A gestão do capital e de caixa é realizada ao nível do Consolidado. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas em relação às vigentes de mercado. A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração dessas demonstrações. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$136.783 (em 31 de dezembro de 2021 o capital circulante era positivo em R\$131.798), e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$45.141 (R\$80.210 em 31 de dezembro de 2021). Tais excessos são considerados temporários, visto que os créditos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no ativo não circulante, e os débitos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no passivo circulante, a Companhia avalia o recebimento dos saldos de partes relacionadas no ativo com a JHSF Participações S.A. em R\$132.550 (R\$314.391 em 31 de dezembro de 2021) por meio de reestruturação societária e dação de ativos do segmento de Shoppings nos exercícios de 2023 e 2024. Adicionalmente, os passivos com cessão de usufruto, adiantamento de clientes e cessão de direito de uso não serão liquidados em caixa.

3.14. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas: São constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. São revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Para as vendas a prazo, as contas a receber e os promitentes compradores de imóveis, devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura. **3.16. Direito de uso (imóveis arrendados):** A Companhia reconheceu como ativos ("ativo de direito de uso") e passivos de arrendamento classificados no grupo de débitos diversos, os seus contratos referentes a locação de imóveis administrativos e operacionais. **Ativos de direito de uso:** A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o ativo subjacente está disponível para uso, são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, também estão sujeitos a redução ao valor recuperável. **Passivos de arrendamento:** A Companhia reconhece os passivos de arrendamento, mensurados pelo valor presente dos pagamentos a serem realizados. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, menos quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis relacionados à índices ou taxas e pagamentos de garantia de valor residual. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo, uma alteração nos pagamentos ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente. **Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor:** A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos e de ativos de baixo valor e os seus pagamentos são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

— 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e Bancos	12.757	6.455	18.824	34.747
Aplicações financeiras (Nota 19) (a)	-	-	108.693	114.621
	12.757	6.455	127.517	149.368
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ações (Nota 19) (b)	-	-	6.802	12.941
Títulos e valores mobiliários Circulante	12.757	6.455	6.802	12.941
(a) Aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa e correspondem, substancialmente a certificados de depósito bancário Jumbo no exterior e corrigidas pela taxa 0,05% a.m., são considerados investimentos de baixo risco. (b) Correspondem a ações de Companhias no exterior. No período geraram ajustes de avaliação patrimonial negativo de R\$7.668 (R\$3.880 negativo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021), os quais foram mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.				

— 5. CONTAS A RECEBER

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aging list				
Vencidos acima de 365 dias	5.854	5.387	16.826	13.002
Vencidos acima de 91 até 365 dias	651	1.778	6.450	2.960
Vencidos acima de 61 até 90 dias	44	439	443	746
Vencidos acima de 31 até 60 dias	98	320	528	487
Vencidos até 30 dias	173	518	600	702
Total vencidos	6.820	8.442	24.847	17.897
À vencer até 365 dias	26.502	25.249	34.156	36.252
À vencer acima 365 dias	2.014	796	3.762	2.575
Total à vencer	28.516	26.045	37.918	38.827
Total	35.336	34.487	62.765	56.723

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

— 6. INVESTIMENTOS

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

Sociedade Investida	% Participação	Investimentos				Saldo Final 2022
		2022	2021	Saldo Inicial 2021		
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	22.986	2.225	-	25.212
Sociedade Administradora de Estacionamento Shopping Bela Vista Ltda.	99,99	99,99	-	(18.899)	-	-
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	158.424	3.898	-	162.322
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	-	(22.395)	60.533	(18.812)
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	2.628	(1.168)	-	1.460
JHSF Malls USA	99,99	99,99	8.054	32	-	8.085
JHSF Malls USA II	99,99	99,99	55.247	(4.409)	(11.659)	(7.668)
Outros	-	-	7.086	-	-	7

JHSF Malls S.A. | CNPJ/MF nº 07.859.510/0001-68 - NIRE 35.300.328.400

resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

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

Reserva para retenção de lucro - corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios. Política de Distribuição de Dividendos: Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes: - O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar. - O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas. Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos:

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

- 15. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

- 16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA E FUNÇÃO

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

(a) A Companhia incorreu em despesas com remuneração da diretoria e pessoal, serviços jurídicos, despesas com viagens e outros serviços, inicialmente alocados na JHSF Participações S.A. e rateadas pelo método de Cost Sharing para a Companhia, através de notas de débito. (b) O aumento das despesas com pessoal é justificado pela expansão dos negócios da Companhia (Shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet).

- 17. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

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

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

- 18. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Receitas financeiras	127	41	131	85
Juros ativos	-	1.417	-	10.797
Variação cambial, líquida	-	64	-	75
Descontos obtidos	312	789	423	1.926
Outras receitas financeiras	-	-	-	-
	439	1.515	553	12.883

	Controladora		Consolidado	
	12-2022	12-2021	12-2022	12-2021
Despesas financeiras	(65.071)	(35.992)	(90.552)	(56.059)
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(65.071)	(35.992)	(90.552)	(56.059)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(1.469)	-	(1.469)
Variação cambial, líquida	(113)	-	(11.365)	-
Descontos concedidos	(1)	-	(96)	(213)
Juros sobre partes relacionadas (Nota 9) (a)	(5.003)	(4.003)	(5.003)	(4.003)
	(70.188)	(41.464)	(107.016)	(61.744)
	(69.748)	(39.152)	(106.463)	(48.861)

(a) Em 30 de junho de 2018, a Companhia assinou o 1º aditivo do contrato firmado com a JHSF Participações S.A., sendo atualizado juros de 6 meses de forma retroativa, e passou a cobrar juros de mercado de 1% a.m. referente a compra do Shopping Bela Vista e

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	Cenários de aumento			
	Cenário Provável	Índice	12 2022 - R\$	Saldo provável
Exposição patrimonial	13,31%	98,5% do CDI	1.261	1.426
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	107.432	107.432
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	6.802	17.225
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 4)	4,10%	IGPM	62.765	65.338
Contas a receber (Nota 5)	13,52%	CDI	369.615	419.571
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 8)	5,85%	IPCA	416.701	441.062
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 8)			964.576	1.052.054

Exposição	Cenários de queda			
	Cenário Provável	Índice	12 2022 - R\$	Saldo provável
Exposição patrimonial	13,31%	98,5% do CDI	1.261	1.426
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	107.432	107.432
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	5,50	Dólar	6.802	17.225
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 4)	4,10%	IGPM	62.765	65.338
Contas a receber (Nota 5)	13,52%	CDI	369.615	419.571
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 8)	5,85%	IPCA	416.701	441.062
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 8)			964.576	1.052.054

Risco de liquidez: Representa a possibilidade de descasamento entre os vencimentos de ativos e passivos, o que pode resultar em incapacidade de cumprir com as obrigações nos prazos estabelecidos. A política geral da Companhia é manter níveis de liquidez adequados para garantir que possa cumprir com as obrigações presentes e futuras, e aproveitar oportunidades comerciais à medida que surgirem. A Administração julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa firmada nos contratos de locação dos shoppings centers. Adicionalmente, são analisados periodicamente mecanismos e ferramentas que permitam captar recursos de forma a reverter posições que poderiam prejudicar a liquidez.

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

- 20. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente. A Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim, os resultados básico e diluído por ações são iguais para todos os exercícios apresentados.

	Controladora e Consolidado	
	2022	2021
Prejuízo líquido do exercício	(63.878)	(8.382)
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores	(51.320)	(8.382)
Média ponderada de ações ao final do exercício	107.879.979	107.879.979
Prejuízo básico e diluído por ação	(0,59210)	(0,07770)

- 21. COMPROMISSOS - ARRENDAMENTOS MERCANTIS OPERACIONAIS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia arrenda e aluga espaços em Shopping Centers, como arrendamento operacional. Esses arrendamentos são em média de 5 anos, com opção de renovação do arrendamento após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Adicionalmente, alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a futurar 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	2021	Passivo	2021
2022	-	41.313	-	1.565
2023	48.511	39.887	1.806	1.565
2024	38.710	23.224	1.806	1.565
2025	22.840	20.334	1.806	1.565
2026	15.675	3.442	1.806	1.565
A partir de 2027	21.000	1.337	903	198
	146.736	129.537	8.127	8.023

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da JHSF Malls S.A. São Paulo - SP.
Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Malls S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de

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

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

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

- 19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCO

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxas de juros e de moeda. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Segue abaixo o quadro com a categoria dos principais instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Controladora			Controladora		
	12-2022			12-2021		
	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Ativos			Total			Total
Contas a receber, líquido (Nota 5)	-	-	29.202	-	-	28.297
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	-	-	304.819	-	-	466.816
Total dos instrumentos ativos	-	-	334.021	-	-	495.113
Passivos						
Fornecedores (Nota 13)	-	-	21.830	-	-	15.409
Debêntures, líquido (Nota 8)	-	-	792.742	-	-	689.576
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	-	-	75.001	-	-	72.214
Cessão de usufruto (Nota 13)	-	-	169.818	-	-	165.002
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.059.391	-	-	942.201

	Consolidado			Consolidado		
	12-2022			12-2021		
	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Ativos			Total			Total
Aplicações financeiras (a) (Nota 4)	-	108.693	-	-	114.621	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	6.802	-	6.802	12.941	-	12.941
Contas a receber, líquido (Nota 5)	-	-	52.228	-	-	45.454
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	-	-	244.401	-	-	402.542
Total dos instrumentos ativos	6.802	108.693	296.629	12.941	114.621	447.996
Passivos						
Fornecedores (Nota 13)	-	-	27.440	-	-	20.576
Debêntures, líquido (Nota 8)	-	-	792.742	-	-	712.128
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	-	-	11.669	-	-	15.300
Cessão de usufruto (Nota 12)	-	-	169.818	-	-	165.002
Total dos instrumentos passivos	-	-	1.001.669	-	-	913.006

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

	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
Aplicações financeiras (Nota 4)	108.693	108.693	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	6.802	6.802	1
Propriedades para investimentos (Nota 7)	2.606.567	2.606.567	3
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 5)	52.228	48.050	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	244.401	244.	

JHSF Malls S.A. | CNPJ/MF nº 07.859.510/0001-68 - NIRE 35.300.328.400

demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos: Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$2.606.567 mil, representando 81% do total do ativo consolidado da Companhia, naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota 7. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na Nota 7, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos: *Demonstrações do valor adicionado:* As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e o relatório do auditor: A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas: A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de março de 2023



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC- SP-034519/0

Fernando Próspero Neto
Contador
CRC-1SP189791/0



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>