

DFP

Demonstrações Financeiras Padronizadas

Companhia: JHSF MALLS S.A.

Data Entrega: 28/02/2020

Tipo Apresentação: Apresentação

Versão: 1

Índice

Dados Cadastrais

Dados Gerais

Endereço

Valores Mobiliários

Auditor

Escriturador de ações

DRI ou pessoa equiparada

Departamento de Acionistas

Dados da Empresa

Composição do Capital

Proventos em Dinheiro

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo

Balanço Patrimonial Passivo

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado Abrangente

Demonstração do fluxo de Caixa

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração de Valor Adicionado

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo

Balanço Patrimonial Passivo

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado Abrangente

Demonstração do fluxo de Caixa

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração de Valor Adicionado

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes

Parecer dos Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Anexos

Relatório da Administração /Comentário do Desempenho

Notas Explicativas

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Proposta de Orçamento de capital

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

DADOS DA EMPRESA / COMPOSIÇÃO DO CAPITAL

Número de Ações (Unidade)	31/12/2019
---------------------------	------------

Do Capital Integralizado

Ordinárias	107.879.979
------------	-------------

Preferenciais	0
---------------	---

Total	107.879.979
-------	-------------

Em Tesouraria

Ordinárias	0
------------	---

Preferenciais	0
---------------	---

Total	0
-------	---

DFs INDIVIDUAIS / BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - (REAIS MIL)

Conta	Descrição	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
1	Ativo Total	2.935.267	2.136.343	
1.01	Ativo Circulante	27.093	150.869	
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	317	521	
1.01.01.01	Caixas e Equivalentes de Caixa	317	521	
1.01.02	Aplicações Financeiras		131.575	
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado			
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação			
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo			
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes		131.575	
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento			
1.01.02.02.02	Títulos e Valores Mobiliários		131.575	
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado			
1.01.03	Contas a Receber	13.770	15.220	
1.01.03.01	Clientes	13.770	15.220	
1.01.03.02	Outras Contas a Receber			
1.01.04	Estoques			
1.01.05	Ativos Biológicos			
1.01.06	Tributos a Recuperar			
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar			
1.01.07	Despesas Antecipadas			
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.006	3.553	
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda			
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas			
1.01.08.03	Outros	13.006	3.553	
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	13.006	3.553	
1.01.08.03.02	Créditos com Partes Relacionadas			

1.01.08.03.03	Dividendos a Receber		
1.02	Ativo Não Circulante	2.908.174	1.985.474
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	554.860	93.564
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado		
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo		
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	6.595	
1.02.01.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	6.595	
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado		
1.02.01.04	Contas a Receber	1.162	1.004
1.02.01.04.01	Clientes	1.162	1.004
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber		
1.02.01.05	Estoques		
1.02.01.06	Ativos Biológicos		
1.02.01.07	Tributos Diferidos		
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos		
1.02.01.08	Despesas Antecipadas		
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	540.740	88.754
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas		
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas		
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores		
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	540.740	88.754
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.363	3.806
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda		
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas		
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	6.363	3.806
1.02.02	Investimentos	2.343.644	1.891.910
1.02.02.01	Participações Societárias	316.229	163.549
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	316.229	163.549

1.02.02.01.02	Participações em Controladas			
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto			
1.02.02.01.04	Outros Investimentos			
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.027.415	1.728.361	
1.02.03	Imobilizado	8.117		
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.117		
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento			
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento			
1.02.04	Intangível	1.553		
1.02.04.01	Intangíveis	1.553		
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão			

DFs INDIVIDUAIS / BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - (REAIS MIL)

Conta	Descrição	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2	Passivo Total	2.935.267	2.136.343	
2.01	Passivo Circulante	133.082	163.126	
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas			
2.01.01.01	Obrigações Sociais			
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas			
2.01.02	Fornecedores			
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais			
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros			
2.01.03	Obrigações Fiscais			
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais			
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar			
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos			
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais			
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais			
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.486	607	
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos			
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional			
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira			
2.01.04.02	Debêntures	13.486	607	
2.01.04.02.01	Debêntures	13.486	607	
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento			
2.01.05	Outras Obrigações	119.596	162.519	
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	56.193	130.962	
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas			
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas			
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores			
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	56.193	130.962	

2.01.05.02	Outros	63.403	31.557
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar		
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	8.995	8.995
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações		
2.01.05.02.04	Receita Diferida		
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	46.378	22.562
2.01.05.02.06	Obrigações com Parceiros em Empreendimentos		
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	8.030	
2.01.06	Provisões		
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis		
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais		
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas		
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados		
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis		
2.01.06.02	Outras Provisões		
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias		
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação		
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação		
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados		
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda		
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas		
2.02	Passivo Não Circulante	1.288.633	687.625
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	602.243	215.316
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos		
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional		
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira		
2.02.01.02	Debêntures	602.243	215.316
2.02.01.02.01	Debêntures	602.243	215.316

2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento		
2.02.02	Outras Obrigações	148.135	6.340
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas		
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas		
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas		
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores		
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas		
2.02.02.02	Outros	148.135	6.340
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações		
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	21.601	6.340
2.02.02.02.06	Receita Diferida		
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	126.534	
2.02.03	Tributos Diferidos	538.238	465.955
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	538.238	465.955
2.02.04	Provisões	17	14
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17	14
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais		
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas		
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados		
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis		
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	17	14
2.02.04.02	Outras Provisões		
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias		
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação		
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação		
2.02.04.02.04	Provisões para Passivo a Descoberto de Controlada		
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados		

2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda		
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas		
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar		
2.02.06.01	Lucros a Apropriar		
2.02.06.02	Receitas a Apropriar		
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar		
2.03	Patrimônio Líquido	1.513.552	1.285.592
2.03.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.01.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.02	Reservas de Capital		
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações		
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação		
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição		
2.03.02.04	Opções Outorgadas		
2.03.02.05	Ações em Tesouraria		
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		
2.03.02.07	Reservas de Capital		
2.03.03	Reservas de Reavaliação		
2.03.04	Reservas de Lucros	673.767	445.807
2.03.04.01	Reserva Legal		
2.03.04.02	Reserva Estatutária		
2.03.04.03	Reserva para Contingências		
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar		
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros		
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos		
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais		
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto		
2.03.04.09	Ações em Tesouraria		
2.03.04.10	Outras Reservas	-35.637	-35.637

2.03.04.11	Reservas de Lucros	711.989	481.444
2.03.04.12	Ajuste de Avaliação Patrimonial	-2.585	
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados		
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial		
2.03.06.01	Ajuste de Conversão de Balanços		
2.03.06.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda		
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão		
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes		

DFs INDIVIDUAIS / DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - (REAIS MIL) - (Método Indireto)

Conta	Descrição	01/01/2019 à 31/12/2019	01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	54.607	71.677
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-331	-1.815
3.03	Resultado Bruto	54.276	69.862
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	309.651	328.679
3.04.01	Despesas com Vendas	-590	-250
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.824	-20.552
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos		
3.04.04	Outras Receitas Operacionais		
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	265.549	330.521
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	83	-42.222
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	265.466	372.743
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.516	18.960
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	363.927	398.541
3.06	Resultado Financeiro	-61.180	-48.904
3.06.01	Receitas Financeiras		
3.06.02	Despesas Financeiras		
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	302.747	349.637
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-72.202	-59.916
3.08.01	Corrente	-72.202	-59.916
3.08.02	Diferido		
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	230.545	289.721
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas		-184.588
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas		-184.588
3.10.01.01	Resultado de Operações Descontinuadas		-184.588
3.10.01.02	Participação de não controladores		
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas		

3.11	Lucro/Prejuízo do Período	230.545	105.133
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01.01	Lucro Básico por Ação de Oper. Descontinuadas	2	3
3.99.02.01	Lucro Diluído por Ação		-2

DFs INDIVIDUAIS / DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE - (REAIS MIL) - (Método Indireto)

Conta	Descrição	01/01/2019 à 31/12/2019	01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	230.545	105.133
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.585	-35.637
4.02.01	Ajustes de Conversão		
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda		
4.02.03	Baixa de Ajustes de Conversão de Balanço de Entidades no Exterior Vendidas		
4.02.04	Alienação de Participação Societária com Acionista Controlador		-35.637
4.02.05	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	-2.585	
4.03	Resultado Abrangente do Período	227.960	69.496

DFs INDIVIDUAIS / DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - (REAIS MIL) - (REAIS MIL) - (Método Indireto)

Conta	Descrição	01/01/2019 à 31/12/2019	01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	49.634	-1.684
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	53.113	18.065
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	302.747	349.637
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	322	162
6.01.01.03	Provisão (reversão) de Créditos de Liquidação Duvidosa	3.916	12.933
6.01.01.04	Provisão (reversão) para Devedores Duvidosos (Créditos Diversos)		
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-53.516	-18.960
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	36.176	19.372
6.01.01.07	Juros e Variações Monetárias sobre Ativos		
6.01.01.08	Juros sobre Atualização de Contrato	4.821	29.876
6.01.01.09	Amortização dos Custos de Empréstimos e Debêntures	3.707	466
6.01.01.10	Varição no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-265.466	-372.743
6.01.01.11	Provisões para Demandas Judiciais	3	3
6.01.01.12	Linearização da Receita (CDU)	-707	-868
6.01.01.13	Varição de Quotas de Fundo Imobiliário	4.331	-23.947
6.01.01.14	Resultado na Venda da Participação Societária a Propriedade para Investimento		1.939
6.01.01.15	Ajuste de Participação Societária		10.602
6.01.01.16	Descontos Concedidos		9.593
6.01.01.17	Rateio de Juros Intercompany	11.001	
6.01.01.18	Serviços Compartilhados		
6.01.01.19	Atualização de Cessão de Usufruto	4.745	
6.01.01.20	Encargos Financeiros sobre Arrendamentos	1.033	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	30.657	-345
6.01.02.01	Contas a Receber	530	-1.378
6.01.02.02	Créditos Diversos	-426	-19.212

6.01.02.03	Fornecedores	919	13.999
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	1.779	787
6.01.02.05	Débitos Diversos	33.535	5.922
6.01.02.06	Receita Diferida/Cessão de Direito de Uso	-5.680	-463
6.01.03	Outros	-34.136	-19.404
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-255	
6.01.03.02	Juros pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-33.776	-19.404
6.01.03.03	Juros pagos sobre Arrendamentos	-105	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	11.743	158.101
6.02.01	Vendas de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedade para Investimentos		384.424
6.02.02	Titulos e Valores Mobiliários - TVM	127.244	-107.628
6.02.03	Recebimento por Venda de Investimento em Participações		150.806
6.02.04	Resultado na Alienação em Participações Societárias		
6.02.05	Fundo de Reserva		
6.02.06	Adiantamento recebido na venda de ativos		
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-15.030	-52.220
6.02.08	Fundo de Reserva	-6.595	
6.02.09	Aumento de Capital em Controladas	-93.876	-217.281
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-61.581	-156.008
6.03.01	Partes Relacionadas	-564.866	-156.008
6.03.02	Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures - Principal	-253.878	
6.03.03	Ingressos de novos Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	647.577	
6.03.04	Recebimento por Cessão de Usufruto de Ativo	112.213	
6.03.05	Distribuição de Dividendos/Pagamento de Juros sobre Capital Próprio		
6.03.06	Pagamento por Cessão de Usufruto de Ativo	-953	
6.03.07	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-1.674	
6.03.08	Pagamento para Parceiros em Empreendimentos		
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes		
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-204	409

6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	521	112
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	317	521

DFs INDIVIDUAIS / DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - (REAIS MIL)

01/01/2019 à 31/12/2019

Conta	Descrição	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	23.255	422.552	0	0	1.285.592
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores						
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	23.255	422.552	0	0	1.285.592
5.04	Transações de Capital com os Sócios						
5.04.01	Aumentos de Capital						
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações						
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas						
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas						
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas						
5.04.06	Dividendos						
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio						
5.04.08	Transações com Acionistas						
5.04.09	Reversão de Dividendos Mínimos Obrigatórios						
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.545	0	230.545
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.545	0	230.545

5.05.02	Outros Resultados Abrangentes							
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros							
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros							
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Controladas e Coligadas							
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Titulos Disponíveis para Venda							
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	11.527	216.433	-230.545	0	-2.585	
5.06.01	Constituição de Reservas							
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação							
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação							
5.06.04	Reserva Legal	0	11.527	0	-11.527	0	0	
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	237.015	-237.015	0	0	
5.06.06	Realização de Lucros a Realizar por Cisão							
5.06.07	Redução de Lucros a Realizar por Cisão							
5.06.08	Retenção de Lucros do Exercício com Reserva de Lucro							
5.06.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios							

5.06.10	Absorção de Prejuízo do Exercício com Reserva de Lucro	0	0	-17.997	17.997	0	0
5.06.11	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	0	0	-2.585	0	0	-2.585
5.07	Saldos Finais	839.785	34.782	638.985	0	0	1.513.552
5.01	Saldos Iniciais	839.785	23.255	422.552	0	0	1.285.592
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores						
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	23.255	422.552	0	0	1.285.592
5.04	Transações de Capital com os Sócios						
5.04.01	Aumentos de Capital						
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações						
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas						
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas						
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas						
5.04.06	Dividendos						
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio						
5.04.08	Transações com Acionistas Controlados						
5.04.09	Reversão de Dividendos Mínimos Obrigatórios						
5.04.10	Variações do patrimônio líquido dos não controladores						

5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.545	0	230.545
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.545	0	230.545
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes						
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros						
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros						
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Coligadas						
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Titulos Disponíveis para Venda						
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	11.527	216.433	-230.545	0	-2.585
5.06.01	Constituição de Reservas						
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação						
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação						
5.06.04	Reserva Legal	0	11.527	0	-11.527	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	237.015	-237.015	0	0
5.06.06	Realização de Lucros a Realizar por Cisão						
5.06.07	Redução de Lucros a Realizar por Cisão						

5.06.08	Retenção de Lucros do Exercício com Reserva de Lucro							
5.06.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios							
5.06.10	Absorção de Prejuízo do Exercício com Reserva de Lucro	0	0	-17.997	17.997	0	0	
5.06.11	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	0	0	-2.585	0	0	-2.585	
5.07	Saldos Finais	839.785	34.782	638.985	0	0	1.513.552	

01/01/2018 à 31/12/2018

Conta	Descrição	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	17.998	307.174	0	0	1.164.957
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores						
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	17.998	307.174	0	0	1.164.957
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	24.497	0	0	24.497
5.04.01	Aumentos de Capital						
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações						
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas						
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas						
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas						
5.04.06	Dividendos						
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio						

5.04.08	Transações com Acionistas	0	0	-35.637	0	0	-35.637
5.04.09	Reversão de Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	60.134	0	0	60.134
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	105.133	0	105.133
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	105.133	0	105.133
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes						
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros						
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros						
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Controladas e Coligadas						
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda						
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	5.257	90.881	-105.133	0	-8.995
5.06.01	Constituição de Reservas						
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação						
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação						
5.06.04	Reserva Legal	0	5.257	0	-5.257	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	63.896	-63.896	0	0
5.06.06	Realização de Lucros a Realizar por Cisão						

5.06.07	Redução de Lucros a Realizar por Cisão							
5.06.08	Retenção de Lucros do Exercício com Reserva de Lucro	0	0	26.985	-26.985	0	0	
5.06.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-8.995	0	-8.995	
5.07	Saldos Finais	839.785	23.255	422.552	0	0	1.285.592	

DFs INDIVIDUAIS / DEMONSTRAÇÃO DE VALOR ADICIONADO - (REAIS MIL) - (Método Indireto)

Conta	Descrição	01/01/2019 à 31/12/2019	01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	321.727	445.630
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	60.177	71.677
7.01.02	Outras Receitas	265.466	372.743
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	265.466	372.743
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios		
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-3.916	1.210
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.793	-57.906
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-11.793	-57.906
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros		
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos		
7.02.04	Outros		
7.03	Valor Adicionado Bruto	309.934	387.724
7.04	Retenções	-322	-162
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-322	-162
7.04.02	Outras		
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	309.612	387.562
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	67.255	-133.981
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.516	-165.628
7.06.02	Receitas Financeiras	13.739	31.647
7.06.03	Outros		
7.06.03.01	Resultado de Participações Societárias		
7.06.03.02	Participação de Acionistas não Controladores		
7.06.03.04	Outras Receitas		
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	376.867	253.581
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	376.867	253.581
7.08.01	Pessoal	10.279	7.617

7.08.01.01	Remuneração Direta	9.966	6.752
7.08.01.02	Benefícios	267	588
7.08.01.03	F.G.T.S.	46	277
7.08.01.04	Outros		
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	78.846	59.916
7.08.02.01	Federais	78.335	59.916
7.08.02.02	Estaduais		
7.08.02.03	Municipais	511	
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	57.197	81.258
7.08.03.01	Juros	58.354	19.372
7.08.03.02	Aluguéis	-1.157	365
7.08.03.03	Outras		61.521
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios		
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio		
7.08.04.02	Dividendos		
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período		
7.08.05	Outros	230.545	104.790
7.08.05.01	Dividendos Mínimos Obrigatórios		
7.08.05.02	Reserva de Lucros a Realizar	237.015	63.896
7.08.05.03	Outras Reservas		
7.08.05.04	Reserva Legal	11.527	5.257
7.08.05.05	Participação de não Controladores		
7.08.05.06	Lucros Retidos (Absorvidos)	-17.997	35.637

DFs CONSOLIDADAS / BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - (REAIS MIL)

Conta	Descrição	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
1	Ativo Total	3.077.284	2.265.838	
1.01	Ativo Circulante	121.783	164.894	
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	65.692	1.543	
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	65.692	1.543	
1.01.02	Aplicações Financeiras	11.501	131.575	
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado			
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação			
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo			
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	11.501	131.575	
1.01.02.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	11.501	131.575	
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado			
1.01.03	Contas a Receber	27.674	27.841	
1.01.03.01	Clientes	27.674	27.841	
1.01.03.02	Outras Contas a Receber			
1.01.04	Estoques			
1.01.05	Ativos Biológicos			
1.01.06	Tributos a Recuperar			
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar			
1.01.07	Despesas Antecipadas			
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.916	3.935	
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda			
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas			
1.01.08.03	Outros	16.916	3.935	
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	16.916	3.935	
1.01.08.03.02	Créditos com Partes Relacionadas			
1.01.08.03.03	Dividendos a Receber			

1.02	Ativo Não Circulante	2.955.501	2.100.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	552.756	89.208
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado		
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo		
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	6.595	
1.02.01.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	6.595	
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado		
1.02.01.04	Contas a Receber	3.727	1.206
1.02.01.04.01	Clientes	3.727	1.206
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber		
1.02.01.05	Estoques		
1.02.01.06	Ativos Biológicos		
1.02.01.07	Tributos Diferidos		
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos		
1.02.01.08	Despesas Antecipadas		
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	535.460	83.998
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas		
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores		
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	535.460	83.998
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.974	4.004
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda		
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas		
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	6.974	4.004
1.02.02	Investimentos	2.379.300	1.997.078
1.02.02.01	Participações Societárias	6.086	
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	6.086	
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto		
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.373.214	1.997.078

1.02.03	Imobilizado	19.129	11.946
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19.129	11.946
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento		
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento		
1.02.04	Intangível	4.316	2.712
1.02.04.01	Intangíveis	4.316	2.712
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão		
1.02.04.02	Goodwill		
1.02.02.01.05	Outros Investimentos		

DFs CONSOLIDADAS / BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - (REAIS MIL)

Conta	Descrição	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2	Passivo Total	3.077.284	2.265.838	
2.01	Passivo Circulante	122.517	220.205	
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas			
2.01.01.01	Obrigações Sociais			
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas			
2.01.02	Fornecedores			
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais			
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros			
2.01.03	Obrigações Fiscais			
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais			
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar			
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos			
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais			
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais			
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.486	711	
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos			
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional			
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira			
2.01.04.02	Debêntures	13.486	711	
2.01.04.02.01	Debêntures	13.486	711	
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento			
2.01.05	Outras Obrigações	109.031	219.494	
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	21.760	42.541	
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas			
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores			
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	21.760	42.541	
2.01.05.02	Outros	87.271	176.953	

2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar		
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	8.995	8.995
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações		
2.01.05.02.04	Receita Diferida		
2.01.05.02.05	Débitos Diversos	59.524	37.313
2.01.05.02.06	Obrigações com Parceiros em Empreendimentos	10.722	130.645
2.01.05.02.07	Cessão de Usufruto	8.030	
2.01.06	Provisões		
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis		
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais		
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas		
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados		
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis		
2.01.06.02	Outras Provisões		
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias		
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação		
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação		
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados		
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda		
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas		
2.02	Passivo Não Circulante	1.445.001	763.827
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	602.243	266.148
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos		
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional		
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira		
2.02.01.02	Debêntures	602.243	266.148
2.02.01.02.01	Debêntures	602.243	266.148
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento		

2.02.02	Outras Obrigações	251.246	6.498
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas		
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas		
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores		
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas		
2.02.02.02	Outros	251.246	6.498
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações		
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		
2.02.02.02.05	Débitos Diversos	16.018	6.498
2.02.02.02.06	Receita Diferida		
2.02.02.02.07	Obrigações com Parceiros em Empreendimentos	108.694	
2.02.02.02.08	Cessão de Usufruto	126.534	
2.02.03	Tributos Diferidos	591.406	490.928
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	591.406	490.928
2.02.04	Provisões	106	253
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	106	253
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais		
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas		
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados		
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis		
2.02.04.01.05	Provisões para Demandas Judiciais	106	253
2.02.04.02	Outras Provisões		
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias		
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação		
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação		
2.02.04.02.04	Provisões para Passivo a Descoberto de Controlada		
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados		
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda		

2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas		
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar		
2.02.06.01	Lucros a Apropriar		
2.02.06.02	Receitas a Apropriar		
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.509.766	1.281.806
2.03.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.01.01	Capital Social Realizado	839.785	839.785
2.03.02	Reservas de Capital		
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações		
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação		
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição		
2.03.02.04	Opções Outorgadas		
2.03.02.05	Ações em Tesouraria		
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		
2.03.02.07	Reservas de Capital		
2.03.03	Reservas de Reavaliação		
2.03.04	Reservas de Lucros	673.767	445.807
2.03.04.01	Reserva Legal		
2.03.04.02	Reserva Estatutária		
2.03.04.03	Reserva para Contingências		
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar		
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros		
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos		
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais		
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto		
2.03.04.09	Ações em Tesouraria		
2.03.04.10	Outras Reservas	-35.637	-35.637
2.03.04.11	Reservas de Lucros	711.989	481.444
2.03.04.12	Ajuste de Avaliação Patrimonial	-2.585	

2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados			
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial			
2.03.06.01	Ajuste de Conversão de Balanços			
2.03.06.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda			
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão			
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes			
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-3.786	-3.786	
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar			

DFs CONSOLIDADAS / DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - (REAIS MIL) - (Método Indireto)

Conta	Descrição	01/01/2019 à 31/12/2019	01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	154.226	166.522
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-52.152	-43.872
3.03	Resultado Bruto	102.074	122.650
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	301.837	283.168
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.265	-1.351
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.183	-40.107
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos		
3.04.04	Outras Receitas Operacionais		
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	336.285	324.626
3.04.05.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-5.957	-44.163
3.04.05.02	Valor Justo de Propriedades para Investimento	342.242	368.789
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial		
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	403.911	405.818
3.06	Resultado Financeiro	-70.617	-58.026
3.06.01	Receitas Financeiras		
3.06.02	Despesas Financeiras		
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	333.294	347.792
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-102.749	-61.857
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	230.545	285.935
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas		-184.588
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas		-184.588
3.10.01.01	Resultado de Operações Descontinuadas		-184.588
3.10.01.02	Participação de não Controladores		
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas		
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	230.545	101.347
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	230.545	105.133

3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores		-3.786
3.99.01.01	Lucro Básico por Ação de Oper. Descontinuadas	2	3
3.99.02.01	Lucro Diluído por Ação		-2
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.08.01	Corrente		
3.08.02	Diferido		
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		

DFs CONSOLIDADAS / DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE - (REAIS MIL) - (Método Indireto)

Conta	Descrição	01/01/2019 à 31/12/2019	01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	230.545	105.133
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.585	-35.637
4.02.01	Ajustes de Conversão		
4.02.02	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda		
4.02.03	Baixa de Ajustes de Conversão de Balanço de Entidades no Exterior Vendidas		
4.02.04	Alienação de Participação Societária com Acionista Controlador		-35.637
4.02.05	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	-2.585	
4.03	Resultado Abrangente do Período	227.960	69.496

DFs CONSOLIDADAS / DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - (REAIS MIL) - (REAIS MIL) - (Método Indireto)

Conta	Descrição	01/01/2019 à 31/12/2019	01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-16.838	-14.309
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	65.172	35.458
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	333.294	79.685
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	2.686	2.248
6.01.01.03	Provisão (reversão) de Créditos de Liquidação Duvidosa	4.610	14.154
6.01.01.04	Provisão (reversão) para Devedores Duvidosos (Créditos Diversos)		
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial		
6.01.01.06	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	37.130	28.465
6.01.01.07	Juros e Variações Monetárias sobre Ativos		
6.01.01.08	Juros sobre Atualização de Contrato	4.821	29.876
6.01.01.09	Amortização dos Custos de Empréstimos e Debêntures e Obrigação com Parceiros	4.187	2.077
6.01.01.10	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	-342.242	-112.832
6.01.01.11	Provisões para Demandas Judiciais	-146	-174
6.01.01.12	Linearização da Receita (CDU)	-1.892	-6.228
6.01.01.13	Variação de Quotas de Fundo Imobiliário	4.331	-23.947
6.01.01.14	Resultado na Venda da Participação Societária a Propriedade para Investimento		1.939
6.01.01.15	Ajuste de Participação Societária		10.602
6.01.01.16	Descontos Concedidos		9.593
6.01.01.17	Rateio de Juros Intercompany	12.615	
6.01.01.18	Serviços Compartilhados		
6.01.01.19	Atualização de Cessão de Usufruto	4.745	
6.01.01.20	Encargos Financeiros sobre Arrendamentos	1.033	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-45.476	-8.849
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.265	1.215
6.01.02.02	Créditos Diversos	-35.681	-27.419

6.01.02.03	Fornecedores	1.909	12.883
6.01.02.04	Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias	2.177	2.008
6.01.02.05	Débitos Diversos	-7.179	3.383
6.01.02.06	Receita Diferida/Cessão de Direito de Uso	-3.437	-919
6.01.03	Outros	-36.534	-40.918
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-1.555	-293
6.01.03.02	Juros pagos sobre Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-34.874	-40.625
6.01.03.03	Juros pagos sobre Arrendamentos	-105	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	86.712	368.609
6.02.01	Vendas de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedade para Investimentos		384.424
6.02.02	Titulos e Valores Mobiliários - TVM - Resgastes e Aplicação Líquidas	115.743	-107.628
6.02.03	Recebimento por Venda de Investimento em Participações		150.806
6.02.04	Resultado na Alienação em Participações Societárias		
6.02.05	Fundo de Reserva		
6.02.06	Adiantamento recebido na venda de ativos		
6.02.07	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento	-16.350	-58.993
6.02.08	Fundo de Reserva	-6.595	
6.02.09	Aumento de Capital em Controladas	-6.086	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-5.725	-354.025
6.03.01	Partes Relacionadas Líquidas	-446.509	-305.086
6.03.02	Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures - Principal	-305.150	-48.939
6.03.03	Ingressos de novos Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	647.577	
6.03.04	Recebimento por Cessão de Usufruto de Ativo	112.213	
6.03.05	Distribuição de Dividendos/Pagamento de Juros sobre Capital Próprio		
6.03.06	Pagamento por Cessão de Usufruto de Ativo	-953	
6.03.07	Pagamento de Arrendamentos - Principal	-1.674	
6.03.08	Pagamento para Parceiros em Empreendimentos	-11.229	
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes		
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	64.149	275

6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.543	1.268
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	65.692	1.543

DFs CONSOLIDADAS / DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - (REAIS MIL)

01/01/2019 à 31/12/2019

Conta	Descrição	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	23.255	422.552	0	0	1.285.592	0	1.285.592
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores								
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	23.255	422.552	0	0	1.285.592	0	1.285.592
5.04	Transações de Capital com os Sócios								
5.04.01	Aumentos de Capital								
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações								
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas								
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas								
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas								
5.04.06	Dividendos								
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio								
5.04.08	Transações com Acionistas								

5.04.09	Reversão de Dividendos Mínimos Obrigatórios									
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.545	0	230.545	0	230.545	
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.545	0	230.545	0	230.545	
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes									
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros									
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros									
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Controladas e Coligadas									
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda									
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	11.527	216.433	-230.545	0	-2.585	0	-2.585	
5.06.01	Constituição de Reservas									
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação									
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação									
5.06.04	Reserva Legal	0	11.527	0	-11.527	0	0	0	0	
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	237.015	-237.015	0	0	0	0	

5.06.06	Realização de Lucros a Realizar por Cisão									
5.06.07	Redução de Lucros a Realizar por Cisão									
5.06.08	Retenção de Lucros do Exercício com Reserva de Lucro									
5.06.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios									
5.06.10	Absorção de Prejuízo do Exercício com Reserva de Lucro	0	0	-17.997	17.997	0	0	0	0	0
5.06.11	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	0	0	-2.585	0	0	-2.585	0	-2.585	
5.07	Saldos Finais	839.785	34.782	638.985	0	0	1.513.552	0	1.513.552	
5.01	Saldos Iniciais	839.785	23.255	422.552	0	0	1.285.592	-3.786	1.281.806	
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores									
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	23.255	422.552	0	0	1.285.592	-3.786	1.281.806	
5.04	Transações de Capital com os Sócios									
5.04.01	Aumentos de Capital									
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações									
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas									

5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas									
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas									
5.04.06	Dividendos									
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio									
5.04.08	Transações com Acionistas Controlados									
5.04.09	Reversão de Dividendos Mínimos Obrigatórios									
5.04.10	Variações do patrimônio líquido dos não controladores									
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.545	0	230.545	0	230.545	
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.545	0	230.545	0	230.545	
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes									
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros									
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros									
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Coligadas									
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda									

5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	11.527	216.433	-230.545	0	-2.585	0	-2.585
5.06.01	Constituição de Reservas								
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação								
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação								
5.06.04	Reserva Legal	0	11.527	0	-11.527	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	237.015	-237.015	0	0	0	0
5.06.06	Realização de Lucros a Realizar por Cisão								
5.06.07	Redução de Lucros a Realizar por Cisão								
5.06.08	Retenção de Lucros do Exercício com Reserva de Lucro								
5.06.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios								
5.06.10	Absorção de Prejuízo do Exercício com Reserva de Lucro	0	0	-17.997	17.997	0	0	0	0
5.06.11	Ajuste de Conversão de Investidas no Exterior	0	0	-2.585	0	0	-2.585	0	-2.585
5.07	Saldos Finais	839.785	34.782	638.985	0	0	1.513.552	-3.786	1.509.766

01/01/2018 à 31/12/2018

Conta	Descrição	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	17.998	307.174	0	0	1.164.957	0	1.164.957
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores								
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	839.785	17.998	307.174	0	0	1.164.957	0	1.164.957
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	24.497	0	0	24.497	0	24.497
5.04.01	Aumentos de Capital								
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações								
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas								
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas								
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas								
5.04.06	Dividendos								
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio								
5.04.08	Transações com Acionistas	0	0	-35.637	0	0	-35.637	0	-35.637
5.04.09	Reversão de Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	60.134	0	0	60.134	0	60.134
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	105.133	0	105.133	0	105.133

5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	105.133	0	105.133	0	105.133
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes								
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros								
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros								
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Controladas e Coligadas								
5.05.02.06	Ajuste a Valor Justo de Títulos Disponíveis para Venda								
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	5.257	90.881	-105.133	0	-8.995	0	-8.995
5.06.01	Constituição de Reservas								
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação								
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação								
5.06.04	Reserva Legal	0	5.257	0	-5.257	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	63.896	-63.896	0	0	0	0
5.06.06	Realização de Lucros a Realizar por Cisão								
5.06.07	Redução de Lucros a Realizar por Cisão								

5.06.08	Retenção de Lucros do Exercício com Reserva de Lucro	0	0	26.985	-26.985	0	0	0	0
5.06.09	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-8.995	0	-8.995	0	-8.995
5.07	Saldos Finais	839.785	23.255	422.552	0	0	1.285.592	0	1.285.592

DFs CONSOLIDADAS / DEMONSTRAÇÃO DE VALOR ADICIONADO - (REAIS MIL) - (Método Indireto)

Conta	Descrição	01/01/2019 à 31/12/2019	01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	514.607	541.631
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	176.975	166.522
7.01.02	Outras Receitas	342.242	368.789
7.01.02.01	Variação no Valor Justo de Propriedades para Investimento	342.242	368.789
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios		
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-4.610	6.320
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-61.143	-102.915
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-43.394	-77.007
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros		
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos		
7.02.04	Outros	-17.749	-25.908
7.03	Valor Adicionado Bruto	453.464	438.716
7.04	Retenções	-2.686	-2.232
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.686	-2.232
7.04.02	Outras		
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	450.778	436.484
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.871	32.354
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial		
7.06.02	Receitas Financeiras	11.871	32.354
7.06.03	Outros		
7.06.03.01	Resultado de Participações Societárias		
7.06.03.02	Participação de Acionistas não Controladores		
7.06.03.04	Outras Receitas		
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	462.649	468.838
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	462.649	468.838
7.08.01	Pessoal	23.289	22.816

7.08.01.01	Remuneração Direta	20.875	19.521
7.08.01.02	Benefícios	1.711	2.222
7.08.01.03	F.G.T.S.	703	1.073
7.08.01.04	Outros		
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	125.423	61.857
7.08.02.01	Federais	118.970	61.857
7.08.02.02	Estaduais	2.685	
7.08.02.03	Municipais	3.768	
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	83.392	98.573
7.08.03.01	Juros	56.876	26.911
7.08.03.02	Aluguéis	26.516	7.849
7.08.03.03	Outras		63.813
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios		
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio		
7.08.04.02	Dividendos		
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período		
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos		
7.08.05	Outros	230.545	285.592
7.08.05.01	Dividendos Mínimos Obrigatórios		
7.08.05.02	Reserva de Lucros a Realizar	237.015	63.896
7.08.05.03	Outras Reservas		184.588
7.08.05.04	Reserva Legal	11.527	5.257
7.08.05.05	Participação de não Controladores		-3.786
7.08.05.06	Lucros Retidos (Absorvidos)	-17.997	35.637

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

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

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 2019 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 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$2.373.214 mil, representando 77,1% 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.

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 Administração 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 2019.

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 Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na Nota 9, 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 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração 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 da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras 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 nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração 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 administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração 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 administração 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 administração 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 de uma 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 administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 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, 21 de fevereiro de 2020.

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

Uilian Dias Castro de Oliveira
Contador CRC-1SP223185/O-3

Arquivo inexistente

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

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 21 de fevereiro de 2020 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020.

José Auriemo Neto Presidente do Conselho de Administração
Robert Bruce Harley Diretor Presidente
Thiago Alonso de Oliveira Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

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

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 21 de fevereiro de 2020 por Ernst & Young Auditores Independentes S.S., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020.

José Auriemo Neto Presidente do Conselho de Administração
Robert Bruce Harley Diretor Presidente
Thiago Alonso de Oliveira Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

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

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 2019. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2019.

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, 21 de fevereiro de 2020.

Administração

Conselho de Administração

José Auriemo Neto – Presidente

Oswaldo Roberto Nieto – Conselheiro Independente

Richard Barczinski – Conselheiro Independente

Thiago Alonso de Oliveira – Conselheiro

Wilmar Silva Rodriguez – Conselheiro

Diretoria Estatutária

Robert Bruce Harley – Diretor Presidente

Thiago Alonso de Oliveira – Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis na sede social da Companhia.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

JHSF Malls S.A.

31 de dezembro de 2019 e 2018
com relatório do auditor independente

JHSF Malls S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2019 e 2018

Índice

Relatório da administração.....	3
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras.....	5
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais.....	12
Demonstrações do resultado	13
Demonstrações do resultado abrangente	14
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	15
Demonstrações dos fluxos de caixa	16
Demonstrações do valor adicionado	17
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	18

JHSF MALLS S.A.
Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nº Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	317	521	65.692	1.543
Títulos e valores mobiliários	4	-	131.575	11.501	131.575
Contas a receber	5	13.770	15.220	27.674	27.841
Créditos diversos		13.006	3.553	16.916	3.935
Total do ativo circulante		27.093	150.869	121.783	164.894
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	6.595	-	6.595	-
Contas a receber	5	1.162	1.004	3.727	1.206
Partes relacionadas	9	540.740	88.754	535.460	83.998
Créditos diversos		6.363	3.806	6.974	4.004
Investimentos	6	316.229	163.549	6.086	-
Imobilizado		8.117	-	19.129	11.946
Propriedades para investimento	7	2.027.415	1.728.361	2.373.214	1.997.078
Intangível		1.553	-	4.316	2.712
Total do ativo não circulante		2.908.174	1.985.474	2.955.501	2.100.944
Total do ativo		2.935.267	2.136.343	3.077.284	2.265.838
Passivo					
Circulante					
Debêntures	8	13.486	607	13.486	711
Partes relacionadas	9	56.193	130.962	21.760	42.541
Obrigações com parceiros em empreendimentos	10	-	-	10.722	130.645
Cessão de usufruto	11	8.030	-	8.030	-
Débitos diversos		46.378	22.562	59.524	37.313
Dividendos a pagar	9	8.995	8.995	8.995	8.995
Total do passivo circulante		133.082	163.126	122.517	220.205
Não circulante					
Debêntures	8	602.243	215.316	602.243	266.148
Obrigações com parceiros em empreendimentos	10	-	-	108.694	-
Cessão de usufruto	11	126.534	-	126.534	-
Débitos diversos		21.601	6.340	16.018	6.498
Provisão para demandas judiciais	13	17	14	106	253
Impostos e contribuições diferidos	12.1	538.238	465.955	591.406	490.928
Total do passivo não circulante		1.288.633	687.625	1.445.001	763.827
Patrimônio líquido					
Capital social	14	839.785	839.785	839.785	839.785
Reservas de lucros		709.404	481.444	709.404	481.444
Outras reservas		(35.637)	(35.637)	(35.637)	(35.637)
Patrimônio líquido dos controladores		1.513.552	1.285.592	1.513.552	1.285.592
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	(3.786)	(3.786)
Total do patrimônio líquido		1.513.552	1.285.592	1.509.766	1.281.806
Total do passivo e patrimônio líquido		2.935.267	2.136.343	3.077.284	2.265.838

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

JHSF MALLS S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nº Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida	15	54.607	71.677	154.226	166.522
Custos	16	(331)	(1.815)	(52.152)	(43.872)
Lucro bruto		54.276	69.862	102.074	122.650
Despesas (receitas)					
Despesas gerais e administrativas	16	(8.824)	(20.552)	(31.183)	(40.107)
Despesas comerciais	16	(590)	(250)	(3.265)	(1.351)
Outras receitas e (despesas), líquidas	17	83	(42.222)	(5.957)	(44.163)
Variação no valor justo de propriedades para investimentos	7	265.466	372.743	342.242	368.789
Resultado de equivalência patrimonial	6	53.516	18.960	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro e do imposto de renda e contribuição social		363.927	398.541	403.911	405.818
Resultado financeiro, líquido	18	(61.180)	(48.904)	(70.617)	(58.026)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		302.747	349.637	333.294	347.792
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	12.2	(72.202)	(59.916)	(102.749)	(61.857)
Resultado de operações continuadas		230.545	289.721	230.545	285.935
Resultado de operações descontinuadas		-	(184.588)	-	(184.588)
Lucro líquido do exercício		230.545	105.133	230.545	101.347
Prejuízo atribuído aos acionistas não controladores		-	-	-	(3.786)
Lucro atribuído aos acionistas controladores		230.545	105.133	230.545	105.133
Quantidade de ações ao final do exercício		107.879.979	107.879.979	107.879.979	107.879.979
Lucro básico e diluído por ação proveniente de operações em continuidade, em R\$	20	2,1370	2,6858	2,1370	2,6505
Prejuízo básico e diluído por ação proveniente de operações descontinuadas, em R\$	20	-	(1,7110)	-	(1,7110)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidado.

JHSF MALLS S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Resultado de operações continuadas	230.545	289.721	230.545	285.935
Resultado de operações descontinuadas	-	(184.588)	-	(184.588)
Lucro líquido do exercício	230.545	105.133	230.545	101.347
Alienação de participação societária com acionista controlador	-	(35.637)	-	(35.637)
Ajuste de conversão de investidas no exterior	(2.585)	-	(2.585)	-
Resultado abrangente total	227.960	69.496	227.960	65.710
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores	-	69.496	-	69.496
de operações continuadas	-	254.084	-	254.084
de operações descontinuadas	-	(184.588)	-	(184.588)
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores	-	-	-	(3.786)
de operações continuadas	-	-	-	(3.786)
de operações descontinuadas	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidado.

JHSF MALLS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Reservas de lucros					Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
		Capital social	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros a realizar	Outras reservas					
Saldos em 31 de dezembro de 2017		839.785	17.998	10.526	296.648	-	-	-	1.164.957	-	1.164.957
Reversão dos dividendos constituídos e não distribuídos	14	-	-	60.134	-	-	-	60.134	-	-	60.134
Dividendos mínimos obrigatórios	14.1	-	-	-	-	-	(8.995)	(8.995)	-	-	(8.995)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	105.133	105.133	(3.786)	-	101.347
Transação com acionista controlador		-	-	-	-	(35.637)	-	(35.637)	-	-	(35.637)
Reserva legal	14.1	-	5.257	-	-	-	(5.257)	-	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	14.1	-	-	-	63.896	-	(63.896)	-	-	-	-
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	14.1	-	-	26.985	-	-	(26.985)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		839.785	23.255	97.645	360.544	(35.637)	-	-	1.285.592	(3.786)	1.281.806
Ajuste de conversão de investidas no exterior		-	-	-	-	(2.585)	-	(2.585)	-	-	(2.585)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	230.545	230.545	-	-	230.545
Reserva legal	14.1	-	11.527	-	-	-	(11.527)	-	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	14.1	-	-	-	237.015	-	(237.015)	-	-	-	-
Absorção de prejuízo do exercício com reserva de lucro	14.1	-	-	(17.997)	-	-	17.997	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		839.785	34.782	79.648	597.559	(35.637)	-	-	1.513.552	(3.786)	1.509.766

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira individuais e consolidadas.

JHSF MALLS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		302.747	349.637	333.294	347.792
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social de operações descontinuadas		-	-	-	(268.107)
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		322	162	2.686	2.248
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	5 e 17	3.916	12.933	4.610	14.154
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	18	36.176	19.372	37.130	28.465
Juros sobre atualização de contrato	18	4.821	29.876	4.821	29.876
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros	18	3.707	466	4.187	2.077
Rateio de juros intercompany		11.001	-	12.615	-
Atualização de cessão de usufruto	18	4.745	-	4.745	-
Resultado de equivalência patrimonial	6	(53.516)	(18.960)	-	-
Provisões para demandas judiciais	17	3	3	(146)	(174)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	7	(265.466)	(372.743)	(342.242)	(112.832)
Linearização da receita / CDU		(707)	(868)	(1.892)	(6.228)
Variação de quotas de fundo imobiliário	18	4.331	(23.947)	4.331	(23.947)
Resultado na venda de participação societária e propriedade para investimento		-	1.939	-	1.939
Ajuste de participação societária		-	10.602	-	10.602
Descontos concedidos		-	9.593	-	9.593
Encargos financeiros sobre arrendamentos	18	1.033	-	1.033	-
		53.113	18.066	65.172	35.458
Variação nos ativos e passivos					
Contas a receber		530	(1.378)	(3.265)	1.215
Créditos diversos		(426)	(19.212)	(35.681)	(27.419)
Fornecedores		919	13.999	1.909	12.883
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias		1.779	787	2.177	2.008
Débitos diversos		33.535	5.921	(7.179)	3.383
Receita diferida – Cessão de direito de uso		(5.680)	(463)	(3.437)	(919)
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos de impostos e juros sobre debêntures					
		83.770	17.720	19.696	26.609
Imposto de renda e contribuição social pagos		(255)	-	(1.555)	(293)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	8	(33.776)	(19.404)	(34.874)	(40.625)
Juros sobre arrendamentos pagos		(105)	-	(105)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		49.634	(1.684)	(16.838)	(14.309)
Das atividades de investimento					
Resgates e aplicações líquidas	4	127.244	(107.628)	115.743	(107.628)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	7	(15.030)	(52.220)	(16.350)	(58.993)
Venda de propriedades para investimento		-	384.424	-	384.424
Fundo de reserva	4	(6.595)	-	(6.595)	-
Aumento de capital em controladas	6	(93.876)	(217.281)	(6.086)	-
Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos		-	150.806	-	150.806
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		11.743	158.101	86.712	368.609
Das atividades de financiamento					
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	8	647.577	-	647.577	-
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	8	(253.878)	-	(305.150)	(48.939)
Partes relacionadas, líquido		(564.866)	(156.008)	(446.509)	(305.086)
Recebimento por cessão de usufruto de ativo	11	112.213	-	112.213	-
Pagamento por cessão de usufruto de ativo	11	(953)	-	(953)	-
Pagamento de arrendamentos - principal		(1.674)	-	(1.674)	-
Pagamento para parceiros em empreendimentos	10	-	-	(11.229)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(61.581)	(156.008)	(5.725)	(354.025)
Diminuição do caixa e equivalentes de caixa					
		(204)	409	64.149	275
No início do exercício	4	521	112	1.543	1.268
No fim do exercício	4	317	521	65.692	1.543
Aumento (diminuição) do caixa e equivalentes de caixa		(204)	409	64.149	275

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

JHSF MALLS S.A.

Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
1. – Receita	321.727	445.630	514.607	541.631
1.1 - Receita com shoppings centers e locações comerciais	60.177	71.677	176.975	166.522
1.2 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	265.466	372.743	342.242	368.789
1.3 - Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	(3.916)	1.210	(4.610)	6.320
2. – Insumos	(11.793)	(57.906)	(61.143)	(102.915)
2.1 - Custo com shoppings centers e locações comerciais	-	-	(17.749)	(25.908)
2.2 - Materiais, serviços de terceiros e outros	(11.793)	(57.906)	(43.394)	(77.007)
3. - Valor adicionado bruto	309.934	387.724	453.463	438.716
4. – Retenções	(322)	(162)	(2.686)	(2.232)
4.1 - Depreciação e amortização	(322)	(162)	(2.686)	(2.232)
5. - Valor adicionado líquido gerado	309.612	387.562	450.778	436.484
6. - Valor adicionado recebido em transferência	67.255	(133.981)	11.871	32.354
6.1 - Receitas financeiras	13.739	31.647	11.871	32.354
6.2 - Resultado de participações societárias	53.516	(165.628)	-	-
7. - Valor adicionado a distribuir	376.867	253.581	462.649	468.838
8. - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal e encargos	10.279	7.617	23.289	22.816
8.1.1 - Remuneração direta	9.966	6.752	20.875	19.521
8.1.2 - Benefícios	267	588	1.711	2.222
8.1.3 - F.G.T.S.	46	277	703	1.073
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	78.846	59.916	125.423	61.857
8.2.1 - Federais	78.335	59.916	118.970	61.857
8.2.2 - Estaduais	-	-	2.685	-
8.2.3 - Municipais	511	-	3.768	-
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	57.197	81.258	83.392	98.573
8.3.1 - Juros	58.354	19.372	56.876	26.911
8.3.2 - Aluguéis	(1.157)	365	26.516	7.849
8.3.3 - Outros	-	61.521	-	63.813
8.4 - Remuneração de capitais próprios	230.545	104.790	230.545	285.592
8.4.1 - Reserva de lucros a realizar	237.015	63.896	237.015	63.896
8.4.2 - Outras reservas (Resultado de operações descontinuadas)	-	-	-	184.588
8.4.3 - Reserva legal	11.527	5.257	11.527	5.257
8.4.4 - Participação de não controladores	-	-	-	(3.786)
8.4.5 - Lucros retidos (absorvidos)	(17.997)	35.637	(17.997)	35.637
	376.867	253.581	462.649	468.838

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia é controlada diretamente pela JHSF Incorporações Ltda. ("JHSF Incorporações") e indiretamente pela JHSF Participações S.A. ("JHSF Participações" ou "Controlador"). Os dados referentes aos Shopping Centers sob controle da Companhia estão demonstrados a seguir:

- (a) Shopping Cidade Jardim ("SCJ") - inaugurado em maio de 2008, construindo em São Paulo um conceito inspirado nas ruas mais elegantes do mundo e nos centros comerciais de maior sucesso no exterior, sendo o primeiro Shopping Center aberto da cidade de São Paulo, com luz natural e lojas de frente para jardins.
- (b) Shopping Bela Vista ("SBV") - inaugurado em julho de 2012, está inserido no único bairro planejado da capital baiana, o Horto Bela Vista. Com fácil acesso, o empreendimento está situado na confluência de grandes avenidas, às margens da via expressa, e conta com mais de 3.000 vagas de estacionamento.
- (c) Catarina Fashion Outlet ("CFO") - inaugurado em outubro de 2014, contou com sua primeira expansão após um ano de empreendimento, e se mantém como um sucesso absoluto, o Outlet tem como marca registrada suas alamedas agradáveis, um ambiente sofisticado e um *mix* diferenciado com as melhores marcas nacionais e internacionais.

Adicionalmente, demonstramos a participação da Companhia sobre as operações dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2019:

<u>Portfólio</u>	<u>Localização</u>	<u>% JHSF</u>	<u>ABL Total - (m²)</u>	<u>ABL JHSF - (m²)</u>
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	38.922	19.465
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	14.847	7.425
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26%	51.452	13.378
Shopping Bela Vista (Expansão) (b)	Salvador - BA	26%	5.782	1.503
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.536	14.771
Catarina Fashion (Expansão) (c)	São Roque - SP	68%	41.644	28.318
			<u>182.183</u>	<u>84.860</u>

- (a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com área bruta locável de 7.425 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020.
- (b) Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com área bruta locável de 1.503 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020.
- (c) Expansão iniciada no terceiro trimestre de 2018 com área bruta locável de 28.318 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2021.

1.1. Venda de ativos e alienação de participações societárias realizadas em 2018

Em 19 de outubro de 2018, foi concluída a venda de quatro participações minoritárias dos empreendimentos da Companhia para o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("FII XP Malls"), sendo alienado, 16,99% da fração ideal do imóvel do Shopping Cidade Jardim ("SCJ"), 32% da fração ideal do imóvel do Catarina Fashion Outlet ("CFO") e 49,0% da SPE que detém participação no Shopping Bela Vista ("SBV") e que corresponde a 24,99% da fração ideal do imóvel, a totalidade da participação na Shopping Ponta Negra S.A. ("SPN"), sendo 49,99% para o FII XP Malls e 50,01% da parte restante e 100% da fração ideal da propriedade para investimentos do Shopping em construção Cidade Jardim Shops para a JHSF Participações S.A. ("Acionista controlador"). O valor total da transação com o FII XP Malls foi de R\$639.228.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram preparadas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP"), que compreendem os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), e também de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("IFRS"), emitidas pela *International Accounting Standards Board* (IASB) e interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC).

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

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2019.

As demonstrações são apresentadas em milhares de reais (R\$) e os valores foram arredondados para milhares.

As demonstrações foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, que estão apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos trimestralmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente suas demonstrações.

2.2. Aprovação das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 21 de fevereiro de 2020.

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 2019 e 2018, a seguir demonstramos a participação, total de ativo, passivo, patrimônio líquido e resultado das operações dessas controladas:

Sociedade Investida	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto)		Resultado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	29.069	40.123	4.758	20.142	24.311	19.981	5.364	7.243
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	5.355	16.330	13.079	16.277	(7.724)	53	(7.777)	(1.288)
Shopping Bela Vista Ltda.	51,00	51,00	374.008	293.832	56.595	34.936	317.413	258.896	58.550	14.810
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	3.421	2.968	1.425	4.705	1.997	(1.737)	(5.536)	(1.760)
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	14.342	34.962	11.501	30.447	2.841	4.515	(276)	(32)
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	14.428	14.057	5.975	5.357	8.454	8.700	(246)	(17)
JHSF Malls USA	99,99	-	81.957	-	-	-	81.957	-	3.437	-
			522.580	402.272	93.333	111.864	429.249	290.408	53.516	18.956

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

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 conseqüentemente, 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. Pronunciamentos novos, revisados ou aplicados pela primeira vez em 31 de dezembro de 2019

A Companhia aplicou pela primeira vez de forma retrospectiva modificada as alterações aplicáveis para o CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil e IFRIC 23 / ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o Lucro, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2019. A natureza e os impactos das novas normas são descritos a seguir:

2.5.1. CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil

A Companhia reconheceu novos ativos e passivos para os seus contratos de arrendamento referente a locação de imóveis administrativos e operacionais (hotéis e restaurantes), seguindo o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2019 sobre o CPC 06 (R2) – IFRS 16. A natureza das despesas relacionadas a esses contratos de arrendamento mudou, uma vez que a Companhia passou a registrar custo com amortização referente ao ativo de direito de uso, e despesa de juros referente as obrigações de arrendamento. Conseqüentemente, o EBITDA e o resultado operacional sofreram aumento. Para o cálculo a valor presente dos pagamentos mensais a Companhia adotou taxas nominais entre o intervalo de 10,60% e 12,3%(a.a.), as quais variam conforme o prazo dos arrendamentos. Os impactos nas demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

Contas Afetadas (Consolidado)	<u>2019</u>
Ativo Não Circulante	
Ativos de direito de uso (a)	<u>8.117</u>
Passivo Circulante	
Passivo de arrendamento (b)	<u>(844)</u>
Passivo não Circulante	
Passivo de arrendamento (b)	<u>(7.679)</u>
Despesas gerais e administrativas	
Amortização de direito de uso	<u>(1.154)</u>
Despesas financeiras	
Encargos financeiros sobre <i>leasing</i>	<u>(1.033)</u>

(a) O respectivo saldo está apresentado na rubrica de imobilizado em 31 de dezembro de 2019.

(b) Os respectivos saldos estão apresentados nas rubricas de débitos diversos em 31 de dezembro de 2019.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

2.5.2. 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.

A Companhia determinou, com base em seu estudo de conformidade tributária, que é provável que seus 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. Principais práticas contábeis

3.1. Receita líquida de aluguéis e serviços e receita financeira

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfatórios antes de haver reconhecimento 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 (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de “pontos comerciais”, são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada como uma receita diferida e registrada no passivo.

Receita com estacionamento - Refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers. São apropriadas ao resultado, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente.

Receitas com prestação de serviços - Referem-se aos serviços de administração, consultoria, serviços de telefonia e comercialização de energia elétrica para Shopping Centers.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

Receita de juros - Para todos os instrumentos financeiros ativos e passivos, avaliados ao custo amortizado, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta os recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável.

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. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo de aquisição e/ou formação, que inclui os gastos diretamente atribuíveis, menos depreciação acumulada, 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.

3.4. Propriedades para investimento

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.

Especificamente para os terrenos, cujos projetos ainda não se encontram em desenvolvimento, a Companhia registrou o valor justo, com base no método comparativo direto de mercado, para avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, através de cotações e outras informações (nível 3 na classificação do valor justo).

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.

3.5. 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.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

3.6. 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 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 excedente de R\$240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social corrente e diferido.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas da Companhia optaram pelo lucro presumido. Para essas sociedades, as bases de cálculo do IRPJ e CSLL 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 corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.10. Demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado

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). 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.

3.13. Instrumentos financeiros

3.13.1. Ativos financeiros

a) 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, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e créditos com partes relacionadas.

b) Mensuração subsequente

Ativos financeiros ao 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.

Quando não estiver em condições de negociar esses ativos em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, poderão, em determinadas circunstâncias, ser reclassificados.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras junto a instituições financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Caso a aplicação financeira não se enquadre nesses critérios, é classificada como títulos e valores mobiliários ("TVM").

Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. A amortização do método de juros efetivos e as perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

Contas a receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber dos lojistas dos Shopping Center, e na cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia.

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 2019 e 2018, a Administração da Companhia considera a provisão para PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

A Companhia utiliza taxas de inadimplência divulgadas pelo mercado para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano, correlacionadas com a experiência histórica de perda de crédito.

Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas.

A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro.

c) Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

d) Análise de recuperabilidade

Um ativo financeiro, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as partes tomadoras do empréstimo estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que as mesmas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, default ou atraso de pagamento de juros ou principal pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado.

3.13.2. Passivos financeiros – não derivativos

São classificados como custo amortizado. A classificação desses passivos financeiros é determinada em seu reconhecimento inicial.

São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, obrigações com parceiros em empreendimentos e débitos com partes relacionadas.

Após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros desses empréstimos e debêntures, são reconhecidas no resultado, em despesas financeiras.

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.

Quando não há mercado ativo, seu valor é determinado utilizando técnicas de avaliação que podem incluir o uso de transações recentes de mercado, referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar, análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação. Vide nota 19.1.

3.13.4. Fatores de risco financeiro

a) Risco de crédito

A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes (lojistas), de fundo de promoção e de condomínio e associações de lojistas dos empreendimentos que opera, bem como sobre suas aplicações financeiras.

A concentração de risco de crédito de contas a receber é minimizada devido pulverização da carteira de clientes, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

b) Risco de preço de arrendamento

As receitas dependem diretamente da capacidade da Companhia em locar os espaços disponíveis nos empreendimentos em que participa. Condições adversas podem reduzir os níveis de locação, bem como restringir a possibilidade de aumento do preço das locações.

A geração de receitas pode ser afetada ainda por períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos e/ou pela percepção negativa dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados.

A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente para cada controlada do consolidado. A Companhia monitora as previsões contínuas de exigência da liquidez dessas controladas para assegurar que elas tenham caixa suficiente para atender suas necessidades operacionais.

3.13.5. Gestão de capital

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

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: Corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total debêntures e cessão de usufruto, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Debêntures, bruto (Nota 8)	616.766	269.654
Cessão de usufruto (Nota 11)	134.564	-
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(65.692)	(1.543)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(18.096)	(131.575)
Dívida líquida (A)	667.542	136.536
Total do patrimônio líquido (B)	1.513.552	1.285.592
Total do capital (C) = (A) + (B)	2.181.094	1.422.128
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	31%	10%

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 2019, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido negativo em R\$734 (em 2018 o capital circulante era negativo em R\$55.311), e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$105.989 (R\$12.257 em 2018). 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.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Reconciliado 31/12/2019
	Divulgado 31/12/2019	Partes Relacionadas	
Ativo circulante	27.093	540.740	567.833
Passivo Circulante	(133.082)	(56.193)	(76.889)
Capital circulante líquido	(105.989)	484.547	490.944

3.14. Provisões

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e Bancos	317	521	13.456	1.253
Aplicações financeiras (Nota 19) (a)	-	-	52.236	290
Caixa e equivalentes de caixa	317	521	65.692	1.543
XP Malls Fundo de investimento Imobiliário (b)	-	131.575	-	131.575
Ações (d)	-	-	11.501	-
Fundo de reserva (c)	6.595	-	6.595	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 19)	6.595	131.575	18.096	131.575
Circulante	317	132.096	77.193	133.118
Não circulante	6.595	-	6.595	-

a) As aplicações financeiras referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa de 97% do CDI (98,8% em 2018).

b) XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cujo vencimento, é superior a 90 dias. O Fundo é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM e carteira de investimento composta por shoppings centers. Em março de 2019, a Companhia resgatou a totalidade de suas cotas por R\$127.244 (DFC - Controladora) e apurou uma redução do seu valor justo registrado como despesa financeira em R\$4.331 no período (Nota 18).

c) Fundo reserva, mantido em aplicações financeiras dadas em garantia de dívida, sua liquidez e vencimento coincidem com o mesmo da dívida adquirida.

d) Correspondem à ações de Companhias no exterior.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Aluguéis	17.755	16.951	33.180	28.617
Taxa de cessão de direito de uso	2.360	3.695	5.209	6.788
Estacionamentos	-	-	3.009	2.566
Prestação de Serviços	-	-	2.111	2.275
Total Contas a Receber	20.115	20.646	43.509	40.246
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(5.183)	(4.422)	(12.108)	(11.199)
Total (Nota 19)	14.932	16.224	31.401	29.047
Circulante	13.770	15.220	27.674	27.841
Não circulante	1.162	1.004	3.727	1.206

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Vencidos acima de 365 dias	3.825	5.140	13.459	12.127
Vencidos acima de 91 até 365 dias	541	599	1.257	1.625
Vencidos acima de 61 até 90 dias	50	97	119	203
Vencidos acima de 31 até 60 dias	105	81	445	323
Vencidos até 30 dias	128	279	239	1.655
Total vencidos	4.649	6.196	15.519	15.933
À vencer até 365 dias	14.304	13.446	24.264	23.106
À vencer acima 365 dias	1.162	1.004	3.726	1.207
Total à vencer	15.466	14.450	27.990	24.313
Total	20.115	20.646	43.509	40.246

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. Porém o *aging list* reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais destes títulos vencidos. Quando os acordos não são cumpridos a Companhia, reverte os casos para a PECLD.

A movimentação da PECLD está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldos de PECLD em 31 de dezembro de 2017	(5.632)	(16.874)
Reversões (constituições) (Nota 17)	1.210	5.675
Saldos de PECLD em 31 de dezembro de 2018	(4.422)	(11.199)
Reversões (constituições) (Nota 17)	(761)	(909)
Saldos de PECLD em 31 de dezembro de 2019	(5.183)	(12.108)

6. Investimentos (Controladora)

A seguir demonstramos as movimentações dos investimentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Sociedade Investida	% Part.		Investimentos					
	2019	2018	Saldo Inicial 2018	Equivalência Patrimonial	Aumento de Capital	Ajuste de participação societária	Passivo descoberto	Saldo Final 2019
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	19.981	5.363	-	(1.036)	-	24.308
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	53	(7.776)	-	-	7.723	-
Shopping Bela Vista Ltda.	51	51	132.037	58.551	-	-	-	190.588
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	(1.737)	(5.536)	9.270	-	-	1.997
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	4.515	(276)	-	(1.399)	-	2.840
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	8.700	(246)	-	-	-	8.454
JHSF Malls USA	99,99	-	-	3.436	78.520	-	-	81.956
Outros	-	-	-	-	6.086	-	-	6.086
Total			163.549	53.516	93.876	(2.435)	7.723	316.229

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

Sociedade Investida	2018	2017	Saldo inicial 2017	Equivalência patrimonial	Alienação de investimentos	Aumento de capital	Resultado de operações descontinuadas	Ajuste de Participação Societária	Saldo final 2018
Shopping Bela Vista Ltda. (a)	51,00	99,99	226.053	14.810	(130.645)	30.243	-	(8.424)	132.037
Shopping Ponta Negra S.A.(b)	-	99,99	244.353	-	(252.245)	187.038	(184.588)	5.442	-
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	1.436	(1.284)	-	-	-	(99)	53
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	20.259	7.243	-	-	-	(7.521)	19.981
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	23	(1.760)	-	-	-	-	(1.737)
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	4.547	(32)	-	-	-	-	4.515
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	8.717	(17)	-	-	-	-	8.700
Total			505.388	18.960	(382.890)	217.281	(184.588)	(10.602)	163.549

(a) Em 19 de outubro de 2018, foi concluída a venda de participação societária (Nota 1.1), o saldo está apresentado nas mutações do patrimônio líquido.

(b) Em 19 de outubro de 2018, foi concluída a venda de participação societária (Nota 1.1).

7. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são compostas substancialmente pelo Shopping Cidade Jardim e por sua expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com área bruta locável de 7.425 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2020, Catarina Fashion Outlet e por sua expansão (fase 3 e 4) iniciada no terceiro trimestre de 2018 com área bruta locável de 28.318 (m² na participação) com inauguração prevista para dezembro de 2021, Shopping Bela Vista e por sua expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com área bruta locável de 1.503 (m² na participação) com inauguração prevista para o primeiro semestre de 2020 e por área adjacente ao Catarina Fashion Outlet. 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 2017	1.559.524	162.743	1.722.267	2.330.139	162.743	2.492.882
Adições	42.967	12.665	55.632	43.157	12.665	55.822
Alienação de fração ideal	(384.424)	(37.856)	(422.280)	(384.424)	(37.856)	(422.280)
Baixa de Ativo descontinuado	-	-	-	(242.178)	-	(242.178)
Variação no valor justo das propriedades	(97.023)	469.765	372.742	(100.976)	469.765	368.789
Variação no valor justo de ativo descontinuado	-	-	-	(255.957)	-	(255.957)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.121.044	607.317	1.728.361	1.389.761	607.317	1.997.078
Transferências	72.453	(72.453)	-	72.453	(72.453)	-
Adições e baixas	11.642	3.388	15.030	12.962	2.373	15.335
Baixas no valor justo das propriedades (a)	-	(163.242)	(163.242)	-	(163.242)	(163.242)
Variação no valor justo das propriedades (b)	222.821	224.445	447.266	274.629	249.414	524.043
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.427.960	599.455	2.027.415	1.749.805	623.409	2.373.214

(a) Em 20 de dezembro de 2019, a Companhia aprovou a participação em 32% do Fundo XP Malls no custo de construção da Expansão 3 e 4 do Catarina Fashion Outlet, o que gerou uma baixa de R\$163.242 correspondente ao ganho de valor justo apurado até a data.

(b) O ganho de valor justo apurado no exercício corresponde substancialmente ao registro contábil do valor justo da Expansão do Shopping Cidade Jardim no montante de R\$134.515, Expansão do Shopping Bela Vista no montante de R\$23.954, e valorização do portfólio da Companhia no montante de R\$202.332 justificada pela redução das taxas de desconto utilizadas nas projeções de fluxo de caixa descontado desses ativos. Adicionalmente, a Companhia registrou a perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$18.559, as transações somadas representam a variação no valor justo de propriedades para investimento no montante de R\$342.242.

As práticas contábeis e os critérios de avaliação do valor justo estão demonstrados na Nota 3.4.

Abaixo demonstramos as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade, prazo do fluxo de caixa, vacância esperada, ABL (Área Bruta Locável) e *cap rate* para 31 de dezembro de 2019 e 2018 dos empreendimentos da Companhia:

	2019	2018
Taxa de desconto	7,5%-11,50%	8,75%-12,00%
Taxa de crescimento real/perpetuidade	0,75%-4,15%	0,75%-2,00%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
<i>Cap rate</i>	6,25%-9,5%	7,5%-9%
ABL - (m ²) (na participação)	84.860	94.016
ABL Vaga - (m ²) (na participação)	1.696	2.289
ABL Expansões - (m ²) (na participação)	37.246	28.318

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

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

	Saldo em 2019 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	2.259.650	2.345.331	85.681	2.177.802	(81.847)

8. Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			2019	2018	2019	2018
Debêntures (1.ª e 3.ª Série) (Nota 19.1) (b)	CDI	2,15%	310.079	-	310.079	-
Debêntures (2ª Série) (Nota 19.1) (b)	IPCA	6,25%	306.687	-	306.687	-
1.ª Emissão de Debêntures (a)	CDI	2,7%	-	218.237	-	269.654
Saldo (Nota 19)			616.766	218.237	616.766	269.654
(-) Custos com 2ª emissão de debêntures			(1.037)	-	(1.037)	-
(-) Custos com 1ª emissão de debêntures			-	(2.314)	-	(2.795)
Saldo (Nota 19)			615.729	215.923	615.729	266.859
Circulante			13.486	607	13.486	711
Principal e juros			14.523	614	14.523	758
(-) Custos			(1.037)	(7)	(1.037)	(47)
Não circulante			602.243	215.316	602.243	266.148
Principal e juros			602.243	217.624	602.243	268.896
(-) Custos			-	(2.308)	-	(2.748)

(a) A Companhia (em 07 de junho de 2019) e suas controladas: Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A. (em 21 de março de 2019), Sustenta Comercializadora de Energia S.A. (em 21 de março de 2019), Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços (em 14 de março de 2019), liquidaram a totalidade de suas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures").

(b) Em 20 de maio de 2019, a Companhia emitiu três séries de debêntures simples, não conversíveis em ações. As condições atuais dessas debêntures são as seguintes:

Série	Valor contratado	Indexador	Primeira parcela	Última parcela
1ª Série	R\$ 310.000	CDI+2,15%	27/06/2022	27/05/2034
2ª Série	R\$ 310.000	IPCA + 6,25%	25/06/2019	25/05/2034
3ª Série	R\$ 30.000	CDI+2,15%	25/07/2019	25/11/2019

Em 25 de novembro de 2019, a Companhia liquidou a 3ª Série de debêntures simples, não conversíveis em ações.

As operações têm como garantias reais frações ideias dos imóveis Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Bela Vista e dos Shoppings Ponta Negra e Cidade Jardim Shops e recebíveis imobiliários da Fazenda Boa Vista (ambos ativos da Controladora JHSF Participações S.A.).

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

As debêntures possuem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	614	-	758
2020	14.523	36.271	14.523	44.816
2021	12.272	36.271	12.272	44.816
2022	29.609	36.271	29.609	44.816
2023	42.473	36.271	42.473	44.816
a partir de 2024	517.889	72.539	517.889	89.632
Total bruto	616.766	218.237	616.766	269.654
Custo com debêntures à amortizar	(1.037)	(2.314)	(1.037)	(2.795)
Total líquido	615.729	215.923	615.729	266.859

A movimentação das debêntures, está demonstrada abaixo:

Controladora							
Modalidade	2018	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2019
Debêntures	218.237	650.007	36.176	(253.878)	(33.776)	-	616.766
Amortização de custos	(2.314)	(2.430)	-	-	-	3.707	(1.037)
	215.923	647.577	36.176	(253.878)	(33.776)	3.707	615.729
Consolidado							
Modalidade	2018	Liberações	Juros	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	2019
Debêntures	375.995	650.007	37.130	(305.150)	(34.874)	-	723.108
Amortização de custos	(2.795)	(2.430)	-	-	-	4.187	(1.038)
Passivos de operações descontinuadas	(106.341)	-	-	-	-	-	(106.341)
	266.859	647.577	37.130	(305.150)	(34.874)	4.187	615.729

Cláusulas restritivas (*covenants*)

A Companhia possui dívidas cujos *covenants* requerem apresentação de indicadores financeiros (*ratios*) e não financeiros, entre os financeiros destacamos a razão entre Dívida Líquida e EBITDA menor ou igual a 6,5, e a razão entre EBITDA e a Despesa com juros maior que 1,35, até 31 de dezembro de 2019 e razão de 6 a partir de 31 de dezembro de 2019 até 31 de dezembro de 2020.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

	2019
Dívida bruta	(751.330)
Posição de caixa	83.788
Dívida líquida	(667.542)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	333.294
(+) Resultado financeiro, líquido	70.617
(+) Depreciação e amortização	322
EBITDA	404.233
Razão entre Dívida Líquida e EBITDA	1,65
Despesa com juros	37.130
Razão entre Despesa com juros e EBITDA	10,89

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

9. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativo		Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Cidade Jardim Comércio Digital	(b)	665	4.178	-	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	7.139	-	-	-
JHSF Incorporações	(b)	2.878	2.759	2.954	1.696
JHSF Participações S.A. (a)	(a)	520.001	64.971	520.985	64.971
Cidade Jardim Shopp's	(b)	-	7.254	-	7.254
Outros		10.057	9.592	11.521	10.077
Não Circulante (Nota 19)		540.740	88.754	535.460	83.998

Passivo		Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Cia Administradora de Empreendimentos	(b)	27.089	38.698	-	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	338	12.319	-	-
Cidade Jardim Shopp's	(b)	7.664	-	7.664	-
Shopping Bela Vista	(b)	3.517	5.047	-	-
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	(b)	1.107	22.907	-	-
Sustenta Telecomunicacoes Ltda.	(b)	9.963	9.258	-	-
JHSF Participações S.A.	(b)	-	-	6.230	-
Shopping Ponta Negra	(b)	6.317	5.824	6.530	5.632
Outros		198	1	1.336	1
Subtotal		56.193	94.054	21.760	5.633
JHSF Participações S.A. (a)	(a)	-	36.908	-	36.908
Total circulante (Nota 19)		56.193	130.962	21.760	42.541

- (a) Saldo correspondente a conta corrente com a JHSF Participações S.A. (Controladora Indireta da Companhia), os recursos transferidos correspondem substancialmente as liberações de debêntures mencionadas na Nota 8, repasse de serviços compartilhados no montante R\$9.960 (Nota 16) e repasse de juros de empréstimos no montante de R\$11.001, os quais foram transferidos por método de rateio.
- (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.

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.

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores para os exercícios de 2019 e 2018 estão demonstradas a seguir:

Diretoria Estatutária	Consolidado	
	2019	2018
Número de Membros ao final do exercício	1	5
Salário / Pró-labore / Remuneração	1.372	1.716
Bonificação	-	236
Benefícios diretos e indiretos	74	125
Remuneração total	1.446	2.077

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

10. Obrigações com parceiros em empreendimentos

Em 19 de outubro de 2018, foi concluída a venda de 49,0% da SPE que detém participação no Shopping Bela Vista ("SBV") para o FII XP Malls, conforme apresentado na Nota 1.1. A Companhia firmou o compromisso de transferir em período subsequente a fração ideal do respectivo Shopping em dação pela participação adquirida pelo Fundo, a movimentação das obrigações com parceiros em empreendimentos estão apresentadas a seguir:

	SBV
Acervo líquido na venda	266.623
% de participação vendida	49,00%
Total em 31 de dezembro de 2018	130.645
Distribuição dos resultados do período (-) (a)	(11.229)
Total em 31 de dezembro de 2019 (Nota 19)	119.416
Circulante	10.722
Não Circulante	108.694

(a) Os resultados operacionais (base caixa) são apurados pela Companhia e distribuídos mensalmente para o parceiro.

11. Cessão de usufruto (Controladora)

Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o FII XP Malls a cessão do usufruto de fração ideal de 17,99% do 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 FII 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 FII XP Malls terá o direito de exercício a partir do início do décimo quinto ano, contado da data de assinatura do contrato (24 de junho de 2019) até o final do vigésimo nono ano, o montante será corrigido pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

	Passivo financeiro
Total em 24 de junho de 2019	112.213
Distribuição do resultado do período (-) (a)	(953)
Atualização de cessão de usufruto (b)	23.304
Total em 31 de dezembro de 2019 (Nota 19)	134.564
Circulante	8.030
Não Circulante	126.534

(a) Os resultados operacionais (base caixa) são apurados pela Companhia e distribuídos mensalmente para o FII XP Malls, a título de amortização da dívida.

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

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

<u>Ano</u>	<u>2019</u>
2020	8.030
2021	8.424
2022	8.629
2023	8.787
2024 em diante	100.694
	134.564

12. Impostos e contribuições correntes e diferidos

12.1. Impostos e contribuições 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.

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

	<u>Controladora</u>			<u>Controladora</u>		
	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
<u>Bases tributárias</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>
Depreciação fiscal do PPI's	-	(36.724)	(36.724)	-	(32.849)	(32.849)
Outros impostos diferidos	-	(525)	(525)	-	(460)	(460)
Provisão para perda (Contas a receber e créditos diversos)	20.169	-	20.169	19.117	-	19.117
Prejuízo fiscal	6.111	-	6.111	6.111	-	6.111
Valor justo PPI's	-	(527.269)	(527.269)	-	(457.874)	(457.874)
Total	26.280	(564.518)	(538.238)	25.228	(491.183)	(465.955)

	<u>Consolidado</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
<u>Bases tributárias</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>
Depreciação fiscal do PPI's	-	(49.399)	(49.399)	-	(43.299)	(43.299)
Outros impostos diferidos	-	(1.018)	(1.018)	-	(843)	(843)
Provisão para perda (Contas a receber e créditos diversos)	23.326	-	23.326	22.030	-	22.030
Prejuízo fiscal	12.233	-	12.233	12.233	-	12.233
Valor justo PPI's	-	(576.548)	(576.548)	-	(481.049)	(481.049)
Total	35.559	(626.965)	(591.406)	34.263	(525.191)	(490.928)

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Prejuízo fiscal em 31/12/2017	63.436	176.860
Movimentação em 2018 (a)	8.005	(9.262)
Prejuízo fiscal em 31/12/2018	71.441	167.598
Movimentação em 2019	13.397	6.921
Prejuízo fiscal em 31/12/2019	84.838	174.519

(a) A desconsolidação da operação do Shopping Ponta Negra, descontinuada devido sua alienação e perda de controle na JHSF Malls, foi o principal fato gerador das reversões ocorridas no consolidado em 2018.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

A utilização dos créditos tributários deve seguir o seguinte cronograma:

	2019	2018
2019	-	4.278
2020	1.242	3.568
2021	4.375	982
2022	2.655	1.048
2023	866	1.098
2024	919	957
2025 em diante	2.176	302
	<u>12.233</u>	<u>12.233</u>

Em linha com a Instrução CVM 371, a Administração revisou e aprovou o estudo para a realização dos tributos diferidos ativos em 31 de dezembro de 2019, sem ressalvas.

12.2. 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	
	2019	2018	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	302.747	349.637	333.294	347.792
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(102.934)	(118.877)	(113.320)	(118.249)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado com equivalência patrimonial	18.196	6.446	-	-
Efeito sobre empresas optantes pelo lucro presumido	-	-	-	(16.391)
Outras adições/ exclusões permanentes, líquidas	12.536	4.268	10.571	(10.736)
Reversão de imposto de renda e contribuição social ativo	-	48.247	-	83.519
Imposto de renda e contribuição social	<u>(72.202)</u>	<u>(59.916)</u>	<u>(102.749)</u>	<u>(61.857)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(2.445)	(2.180)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(72.202)	(59.916)	(100.304)	(59.677)
Imposto de renda e contribuição social	<u>(72.202)</u>	<u>(59.916)</u>	<u>(102.749)</u>	<u>(61.857)</u>

13. Provisão para demandas judiciais

Constituída conforme descrito na nota 3.14. Os montantes dos processos tributários, cíveis e trabalhistas, consolidados, são:

Provável:

	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Cíveis	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	-	11	11	268	70	89	427
Provisão / (reversão) 2018 (Nota 17)	14	(11)	3	(254)	3	76	(174)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>14</u>	<u>73</u>	<u>165</u>	<u>253</u>
Provisão / (reversão) 2019 (Nota 17)	3	-	3	17	2	(165)	(146)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>31</u>	<u>75</u>	<u>-</u>	<u>106</u>

Possível:

	Consolidado		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	67	5.432	5.499
Saldos em 31 de dezembro de 2019	33	5.343	5.376

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

14. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2019 e 2018 era de R\$839.785.

14.1. Destinação do resultado

Reserva legal - É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social.

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

	Controladora	
	2019	2018
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	360.544	296.648
Variação do valor justo	342.242	368.789
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(105.227)	(125.388)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	237.015	243.401
(-) Realização do valor justo líquido na venda de ativos	-	(179.505)
Reserva de lucros a realizar	597.559	360.544

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	2019	2018
Lucro do exercício	230.545	105.133
Constituição da reserva legal – 5%	(11.527)	(5.257)
Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	219.018	99.876
Movimentação da Reserva de lucro a realizar	(237.015)	(63.896)
Resultado do exercício após a constituição/reversão das reservas	(17.997)	35.980
Dividendos mínimos obrigatórios	-	(8.995)
Lucro à disposição da assembleia	-	26.985

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

15. Receita operacional líquida

Apresentamos abaixo a composição da receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita bruta operacional				
Receita com shoppings centers e locações comerciais	60.177	79.081	176.975	202.026
Deduções da receita bruta	(5.570)	(7.404)	(22.749)	(24.347)
Receitas de operações descontinuadas	-	-	-	(11.156)
Receita líquida operacional	54.607	71.677	154.226	166.522

16. Despesas por natureza e função

As despesas e custos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão apresentadas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas por função				
Custos	(331)	(1.815)	(52.152)	(43.872)
Despesas gerais e administrativas	(8.824)	(20.552)	(31.183)	(40.107)
Despesas comerciais	(590)	(250)	(3.265)	(1.351)
Despesas com operações descontinuadas	-	-	-	-
	(9.745)	(22.617)	(86.599)	(85.330)
Despesas por natureza				
Pessoal	(6.042)	(7.616)	(17.108)	(22.954)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(26.201)	(25.908)
Ocupação	-	(365)	(14.013)	(7.849)
Serviços de terceiros	(611)	(16.751)	(11.473)	(29.616)
Outras despesas	(1.718)	(1.583)	(7.844)	(6.968)
Despesas de operações descontinuadas	-	-	-	4.268
	(8.371)	(26.315)	(76.639)	(89.027)
Serviços compartilhados (a)	(1.374)	3.697	(9.960)	3.697
	(9.745)	(22.617)	(86.599)	(85.330)

(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 (Nota 9).

17. Outras receitas (despesas), líquidas

As outras receitas e despesas operacionais em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 13)	(3)	(3)	146	174
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes (Nota 5)	(761)	1.210	(909)	5.675
Reversão (provisão) com fundo de promoção e condomínios	(3.155)	(14.143)	(3.701)	(20.656)
Outros	4.002	(29.286)	(1.493)	(31.614)
Outras receitas de operações descontinuadas	-	-	-	2.258
	83	(42.222)	(5.957)	(44.163)

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

18. Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está apresentado pelas seguintes rubricas:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas financeiras				
Juros ativos	301	-	362	-
Varição de quotas de fundo imobiliário (Nota 4)	-	23.947	-	23.947
Descontos obtidos	693	-	704	-
Outras receitas financeiras	1.080	7.700	6.710	12.288
	2.074	31.647	7.776	36.235
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(36.176)	(19.372)	(37.130)	(47.325)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.707)	-	(4.187)	-
Descontos concedidos	(105)	(9.593)	(1.011)	(10.440)
Juros sobre partes relacionadas (Nota 9) (a)	(4.821)	(29.876)	(4.821)	(29.876)
Comissão de operação financeira – XP Investimentos (b)	(4.981)	-	(4.981)	-
Varição de quotas de fundo imobiliário (Nota 4)	(4.331)	-	(4.331)	-
Encargos financeiros - leasing (Nota 2.5.1)	(1.033)	-	(1.033)	-
Atualização de cessão de usufruto	(4.745)	-	(4.745)	-
Outras despesas financeiras	(3.355)	(21.710)	(16.154)	(23.400)
	(63.254)	(80.551)	(78.393)	(111.041)
Despesas financeiras de operações descontinuadas	-	-	-	16.780
Resultado financeiro líquido	(61.180)	(48.904)	(70.617)	(58.026)

- (a) Em 30 de junho de 2018, a Companhia assinou o 1º aditivo do contrato firmado com a JHSF Participações S.A., sendo atualizado juros de 6 meses de forma retroativa, e passou a cobrar juros de mercado de 1% a.m. referente a compra do Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra.
- (b) Comissão paga a XP Investimento referente a negociação das quotas do Fundo XP Malls (Nota 4).

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. Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas e determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a) (Nota 4)	-	-	52.236	290
Títulos e valores mobiliários (a) (Nota 4)	6.595	-	18.096	131.575
Contas a receber, líquido (Nota 5)	14.932	16.224	31.401	29.047
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	540.740	88.754	535.460	83.998
Total dos instrumentos ativos	562.267	104.978	637.193	244.910
Passivos				
Fornecedores (rubrica de débitos diversos)	13.722	12.800	16.477	14.568
Debêntures, líquido (Nota 8)	615.729	215.923	615.729	266.859
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	56.193	130.962	21.760	42.541
Cessão de usufruto (Nota 11)	134.564	-	134.564	-
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 10)	-	-	119.416	130.645
Total dos instrumentos passivos	820.208	359.685	907.946	454.613

- (a) Mensurado pelo valor justo por meio do resultado.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

19.1. Gerenciamento de riscos

Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. A exposição dos recebíveis é restrita a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. (Vide Nota 3.13.4)

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos 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 financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Valor contábil 2019	Valor justo 2019	Nível hierárquico do valor justo
Ativos			
Aplicações financeiras (Nota 4)	52.236	52.236	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	18.096	18.096	2
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 5)	31.402	31.402	2
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	535.460	535.460	2
Passivos			
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 8)	615.729	615.729	2
Fornecedores	16.477	16.477	2
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	21.760	21.760	2
Cessão de usufruto (Nota 11)	134.564	134.564	3
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 10)	119.416	119.416	3

	Valor contábil 2018	Valor justo 2018	Nível hierárquico do valor justo
Ativos			
Aplicações financeiras (Nota 4)	290	290	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	131.575	131.575	2
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 5)	29.047	29.047	2
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	83.998	83.998	2
Passivos			
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 8)	266.859	266.859	2
Fornecedores	14.568	14.568	2
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	42.541	42.541	2

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais)

Risco de taxas de juros

A Companhia possui debêntures indexadas ao CDI expondo esses ativos e passivos a flutuações nas taxas de juros, além de taxa pré-fixada. A Administração monitora o comportamento de mercado das taxas futuras de juros com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratar instrumentos de proteção ao risco de volatilidade dessas taxas. A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos para cobrir esse tipo de risco.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são representados, principalmente, por equivalentes de caixa e debêntures, e estão registrados pelo valor justo por meio do resultado e/ou de custo amortizado, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2019 se aproximam dos valores de mercado, conforme anteriormente mencionados nos quadros da Nota 19.1.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para as aplicações financeiras, debêntures e IGPM para aluguéis a receber.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, a qual a Companhia estava exposta, na data base de 31 de dezembro de 2019, foram definidos quatro cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI e do IGPM para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2020 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		Cenários de aumento				Cenários de queda						
	Cenário Provável	Índice	2019 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	25%	Resultado	50%	Resultado	-25%	Resultado	-50%	Resultado
Aplicação financeira (Nota 4)	3,89%	97% do CDI	52.236	54.207	1.971	4,86%	2.502	5,84%	3.002	2,92%	1.501	1,95%	1.001
Contas a receber, bruto (Nota 5)	4,04%	IGPM	43.510	45.268	1.758	5,05%	2.197	6,06%	2.637	3,03%	1.318	2,02%	879
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 8)	3,89%	CDI	310.079	322.141	12.062	4,86%	15.078	5,84%	18.093	2,92%	9.047	1,95%	6.031
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 8)	3,46%	IPCA	306.687	317.299	10.612	4,33%	13.264	5,19%	15.917	2,60%	7.959	1,73%	5.306
			712.512	738.915	26.403		33.041		39.649		19.825		13.217

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 essas obrigações, 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 shopping centers, bem como das receitas de prestação de serviços, hoje representadas e suportadas pelos mesmos lojistas e locatários desses empreendimentos em atividade, e vinculadas a administração dos shoppings.

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

	Saldo Contábil	2020	2021	2022	2023 em diante	Total
Debêntures bruto (Nota 8)	(616.766)	(52.747)	(54.567)	(70.994)	(809.510)	(987.818)
Cessão de usufruto (Nota 11)	(134.563)	(8.067)	(8.424)	(8.629)	(109.443)	(134.563)
Fornecedores	(16.477)	(16.477)	-	-	-	(16.477)
Fluxo de caixa líquido		(77.291)	(62.991)	(79.623)	(918.953)	(1.138.858)

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação foi calculado com base no lucro do exercício atribuível aos acionistas controladores no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação. 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	
	2019	2018	2019	2018
Resultado de operações continuadas	230.545	289.721	230.545	285.935
Resultado de operações descontinuadas	-	(184.588)	-	(184.588)
Lucro líquido do exercício	230.545	105.133	230.545	101.347
Prejuízo atribuído aos acionistas não controladores	-	-	-	(3.786)
Lucro atribuído aos acionistas controladores	230.545	105.133	230.545	105.133
Quantidade de ações ao final do exercício	107.879.979	107.879.979	107.879.979	107.879.979
Lucro básico e diluído por ação proveniente de operações em continuidade, em R\$	2,1370	2,6858	2,1370	2,6505
Prejuízo básico e diluído por ação proveniente de operações descontinuadas, em R\$	-	(1,7110)	-	(1,7110)

21. Compromissos – Arrendamentos mercantis operacionais

Em 31 de dezembro de 2019, 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:

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	36.035	-	1.606
2020	40.401	30.343	1.778	1.606
2021	35.220	25.703	1.756	1.586
2022	32.269	20.335	1.514	1.368
2023	15.009	19.332	1.514	1.368
A partir de 2024	26.538	9.751	6.560	5.927
	149.437	141.499	13.122	13.461

22. Informações por Segmento

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

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

23. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. A Companhia possui cobertura de seguro para os riscos abaixo:

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado	
	2019	2018
Responsabilidade Civil Geral	41.000	67.308
Riscos Nomeado - Operacional	881.160	855.615
Riscos de Engenharia	36.052	27.998
Garantia	15.431	8.120
Total	973.643	959.041