

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

JHSF Malls S.A.

31 de dezembro de 2020 e 2019
com relatório do auditor independente

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 2020. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2020.

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, 04 de março de 2021.

Administração

Conselho de Administração

José Auriemo Neto – Presidente

Richard Barczinski – Conselheiro Independente

Eduardo Silveira Camara – Conselheiro Independente

Thiago Alonso de Oliveira – Conselheiro

Wilmar Silva Rodriguez – Conselheiro

Diretoria Estatutária

Robert Bruce Harley – Diretor Presidente

Wilmar Silva Rodriguez – Diretor Vice-Presidente

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

João Alves Meira Neto – Diretor Jurídico

Karine Monteiro de Oliveira – Diretora sem designação

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis na sede social da Companhia.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Malls S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Mensuração do valor justo das propriedades para Investimentos

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$2.363.148 mil, representando 77% do total do ativo consolidado da Companhia, naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota 7. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade fornecidos pela 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 2020.

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 7, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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.



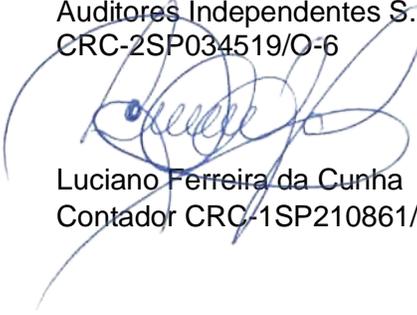
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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, 4 de março de 2021.

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



Luciano Ferreira da Cunha
Contador CRC-1SP210861/O-2

JHSF Malls S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Ativo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.993	317	112.902	65.692
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	12.817	11.501
Contas a receber	5	17.455	13.770	32.804	27.674
Créditos diversos		13.589	13.006	16.070	16.916
Créditos com partes relacionadas	9	-	-	-	-
Total do ativo circulante		34.037	27.093	174.593	121.783
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	-	6.595	-	6.595
Contas a receber	5	985	1.162	2.989	3.727
Créditos diversos		5.817	6.363	6.664	6.974
Créditos com partes relacionadas	9	502.847	540.740	485.878	535.460
Investimentos	6	349.122	316.229	6.086	6.086
Imobilizado		8.537	8.117	32.869	19.129
Propriedades para investimento	7	2.182.176	2.027.415	2.363.148	2.373.214
Intangível		2.322	1.553	5.444	4.316
Total do ativo não circulante		3.051.806	2.908.174	2.903.078	2.955.501
Total do ativo		3.085.843	2.935.267	3.077.671	3.077.284

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

JHSF Malls S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019
Passivo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Circulante					
Debêntures	8	-	13.486	-	13.486
Obrigações com parceiros em empreendimentos	10	-	-	-	10.722
Débitos diversos		72.708	46.378	91.249	59.524
Cessão de usufruto	13	8.053	8.030	8.053	8.030
Dividendos a pagar	9	27.018	8.995	27.018	8.995
Débitos com partes relacionadas	9	50.857	56.193	10.528	21.760
Total do passivo circulante		158.636	133.082	136.848	122.517
Não circulante					
Debêntures	8	612.930	602.243	612.930	602.243
Obrigações com parceiros em empreendimentos	10	-	-	-	108.694
Impostos e contribuições diferidos	11.1	602.624	538.238	634.111	591.406
Provisão para demandas judiciais	12	61	17	162	106
Cessão de usufruto	13	140.921	126.534	140.921	126.534
Débitos diversos		31.090	21.601	13.118	16.018
Total do passivo não circulante		1.387.626	1.288.633	1.401.242	1.445.001
Patrimônio líquido	14				
Capital social		839.785	839.785	839.785	839.785
Reservas de lucros		735.774	711.989	735.774	711.989
Outros resultados abrangentes		(341)	(2.585)	(341)	(2.585)
Outras reservas		(35.637)	(35.637)	(35.637)	(35.637)
Patrimônio líquido dos controladores		1.539.581	1.513.552	1.539.581	1.513.552
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	-	(3.786)
Total do patrimônio líquido		1.539.581	1.513.552	1.539.581	1.509.766
Total do passivo e patrimônio líquido		3.085.843	2.935.267	3.077.671	3.077.284

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

JHSF Malls S.A.
Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita com shoppings centers e locações comerciais		47.978	54.607	107.895	154.226
Receita operacional líquida	15	47.978	54.607	107.895	154.226
Custos	16	-	(331)	(30.817)	(52.152)
Com shoppings centers e locações comerciais		-	(331)	(30.817)	(52.152)
Lucro bruto		47.978	54.276	77.078	102.074
Receitas e (despesas) operacionais		55.937	309.651	31.634	301.837
Despesas gerais e administrativas	16	(24.218)	(8.824)	(40.809)	(31.183)
Despesas comerciais	16	(1.880)	(590)	(4.883)	(3.265)
Outras receitas e (despesas) operacionais	17	(17.315)	83	15.532	(5.957)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	7	110.753	265.466	61.794	342.242
Resultado de equivalência patrimonial	6	(11.403)	53.516	-	-
Lucro antes do resultado financeiro		103.915	363.927	108.712	403.911
Resultado financeiro, líquido	18	2.175	(61.180)	(15.217)	(70.617)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		106.090	302.747	93.495	333.294
Imposto de renda e contribuição social	11.2	(64.282)	(72.202)	(43.568)	(102.749)
Corrente		-	-	(740)	(2.445)
Diferido		(64.282)	(72.202)	(42.828)	(100.304)
Resultado de operações continuadas		41.808	230.545	49.927	230.545
Lucro líquido do exercício		41.808	230.545	49.927	230.545
Lucro atribuído aos acionistas controladores		41.808	230.545	41.808	230.545
Lucro atribuído aos acionistas não controladores		-	-	8.119	-
Quantidade de ações ao final do exercício	20	107.879.979	107.879.979	107.879.979	107.879.979
Lucro por ação - básico em Reais (R\$)	20	0,38750	2,13710	0,46280	2,13710
Lucro por ação - diluído em Reais (R\$)	20	0,38750	2,13710	0,46280	2,13710

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

JHSF Malls S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Resultado de operações continuadas	41.808	230.545	49.927	230.545
Lucro líquido do exercício	41.808	230.545	49.927	230.545
Ajuste de conversão de investidas no exterior	2.244	(2.585)	2.244	(2.585)
Resultado abrangente total	44.052	227.960	52.171	227.960
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores	44.052	227.960	44.052	227.960
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores			8.119	-

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

JHSF Malls S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	106.090	302.747	93.495	333.294
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	1.681	322	3.695	2.686
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	215	3.916	409	4.610
Juros e variações monetárias sobre debêntures	18	16.042	36.176	30.641
Juros sobre atualização de contrato		5.437	4.821	5.437
Amortização dos custos de debêntures e obrigações com parceiros	18	1.037	3.707	1.037
Rateio de juros intercompany		-	11.001	-
Atualização de cessão de usufruto	13	14.595	4.745	14.595
Resultado de equivalência patrimonial	6	11.403	(53.516)	-
Provisões para demandas judiciais	17	44	3	56
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	7	(110.753)	(265.466)	(61.794)
Linearização da receita / CDU		(4.559)	(707)	(3.631)
Variação de quotas de fundo imobiliário		-	4.331	-
Resultado com realização de investimento no exterior		(19.991)	-	(19.991)
Provisão com fundo de promoção e condomínios		(1.536)	-	(991)
Encargos financeiros sobre arrendamentos		1.075	1.033	1.075
Resultado com baixa de investimentos		38.081	-	-
Ajuste debt modification		(21.548)	-	(21.548)
		37.313	53.113	42.485
				65.172
Variação nos ativos e passivos				
Contas a receber		(3.723)	530	(4.801)
Créditos diversos		(1.422)	(426)	3.666
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias		(1.139)	1.779	(1.120)
Débitos diversos		35.819	28.774	28.825
				(8.707)
Caixa gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais				
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	(255)	(740)
Juros sobre debêntures pagos		(20.697)	(33.776)	(20.697)
Juros sobre arrendamentos pagos		(305)	(105)	(305)
		45.846	49.634	47.313
				(16.838)
Das atividades de investimento				
Resgates e aplicações líquidas		-	127.244	(1.316)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento		(32.505)	(15.030)	(49.417)
Fundo de reserva		6.595	(6.595)	6.595
Aumento de capital em controladas	6	(70.101)	(93.876)	-
		(96.011)	11.743	(44.138)
				86.712
Das atividades de financiamento				
Ingressos de novas debêntures	8	-	647.577	-
Pagamento de debêntures - principal	8	(6.939)	(253.878)	(6.939)
Partes relacionadas, líquido		61.863	(564.866)	53.057
Recebimento por cessão de usufruto de ativo	13	-	112.213	-
Pagamento por cessão de usufruto de ativo	13	(184)	(953)	(184)
Pagamento de arrendamentos - principal		(1.899)	(1.674)	(1.899)
Pagamento para parceiros em empreendimentos		-	-	(11.229)
		52.841	(61.581)	44.035
				(5.725)
Aumento (diminuição) do caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	4	317	521	65.692
No fim do exercício	4	2.993	317	112.902
		2.676	(204)	47.210
				64.149

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

JHSF Malls S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Nota	Reservas de lucros					Outros resultados abrangentes	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 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	-	11.527	-	-	-	-	(11.527)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	237.015	-	-	(237.015)	-	-	-
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	-	-	(17.997)	-	-	-	17.997	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	839.785	34.782	79.648	597.559	(35.637)	(2.585)	-	1.513.552	(3.786)	1.509.766
Ajuste de conversão de investidas no exterior	-	-	-	-	-	2.244	-	2.244	-	2.244
Transações com acionista não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.333)	(4.333)
Lucro líquido dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	8.119	8.119
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	41.808	41.808	-	41.808
Reserva legal	14	2.090	-	-	-	-	(2.090)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	14	-	-	(32.373)	-	-	32.373	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14	-	-	-	-	-	(18.023)	(18.023)	-	(18.023)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	14	-	-	54.068	-	-	(54.068)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	839.785	36.872	133.716	565.186	(35.637)	(341)	-	1.539.581	-	1.539.581

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

JHSF Participações S.A.
Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
1. – Receita	160.284	321.727	181.921	514.607
1.1 - Receita com shoppings centers e locações comerciais	49.746	60.177	120.536	176.975
1.2 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	110.753	265.466	61.794	342.242
1.3 - Variação estimada com crédito de liquidação duvidosa	(215)	(3.916)	(409)	(4.610)
1.4 - Outras receitas	-	-	-	-
2. – Insumos	(25.762)	(11.793)	(22.987)	(61.143)
2.1 - Custo com shoppings centers e locações comerciais	-	-	(17.416)	(17.749)
2.2 - Materiais, serviços de terceiros e outros	(25.762)	(11.793)	(5.572)	(43.394)
3. - Valor adicionado bruto	134.522	309.934	158.934	453.464
4. – Retenções	(1.681)	(322)	(3.695)	(2.686)
4.1 - Depreciação e amortização	(1.681)	(322)	(3.695)	(2.686)
5. - Valor adicionado líquido gerado	132.841	309.612	155.239	450.778
6. - Valor adicionado recebido em transferência	13.610	67.255	22.796	11.871
6.1 - Receitas financeiras	25.013	13.739	22.796	11.871
6.2 - Resultado de participações societárias	(11.403)	53.516	-	-
7. - Valor adicionado a distribuir	146.451	376.867	178.035	462.649
8. - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal e encargos	19.346	10.279	29.566	23.289
8.1.1 - Remuneração direta	19.015	9.966	27.378	20.875
8.1.2 - Benefícios	246	267	1.686	1.711
8.1.3 - F.G.T.S.	85	46	503	703
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	65.896	78.846	55.748	125.423
8.2.1 - Federais	66.216	78.335	52.197	118.970
8.2.2 - Estaduais	-	-	2.249	2.685
8.2.3 - Municipais	(320)	511	1.302	3.768
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	19.401	57.197	42.793	83.392
8.3.1 - Juros	19.789	58.354	33.423	56.876
8.3.2 - Aluguéis	(388)	(1.157)	9.370	26.516
8.4 - Remuneração de capitais próprios	41.808	230.545	49.927	230.545
8.4.1 - Reserva de lucros a realizar	(32.373)	237.015	(32.373)	237.015
8.4.2 - Reserva legal	2.090	11.527	2.090	11.527
8.4.3 - Dividendos mínimos obrigatórios	18.023	-	18.023	-
8.4.4 - Lucros retidos (absorvidos)	54.068	(17.997)	54.068	(17.997)
8.4.4 - Participação de não controladores	-	-	8.119	-
	146.451	376.867	178.035	462.649

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(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 2020, 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:

- 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.
- 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.
- 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. Com 105 lojas, 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 2020:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m ²)	ABL JHSF - (m ²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	39.025	19.516
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	14.847	7.425
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	26%	51.303	13.339
Shopping Bela Vista (Expansão) (b)	Salvador - BA	26%	5.782	1.503
Catarina Fashion Outlet	São Roque - SP	50,01%	29.813	14.909
Catarina Fashion (Expansão) (c)	São Roque - SP	68%	41.644	28.318
			182.414	85.010

- Expansão iniciada no quarto trimestre de 2019 com a previsão de conclusão do edifício garagem em março de 2021 e previsão de conclusão da expansão das lojas para em dezembro de 2021.
- Expansão iniciada no primeiro trimestre de 2019 com inauguração prevista para dezembro de 2021.
- Expansão iniciada no terceiro trimestre de 2018 com inauguração prevista para dezembro de 2021.

1.1. Venda de ativos e alienação de participações societárias

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, 49,0% da SPE que detém participação no Shopping Bela Vista ("SBV") e que corresponde a 24,99% da fração ideal do imóvel,

Em dezembro de 2020 a Companhia concluiu a transferência da fração ideal do Shopping Bela Vista liquidando o saldo passivo assumido com o FII XP Malls conforme apresentado nas Notas 7 e 10. Essa transação não teve efeito no caixa da Companhia, apenas a liquidação entre ativos e passivos.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

Em função da transferência da fração ideal para o FII XP Malls a Companhia reavaliou o valor justo dos Shoppings considerando a sua posição atual. Os ganhos e perdas dessa reavaliação foram registrados no resultado do exercício na rubrica de Variação no valor justo de propriedades para investimento no montante de R\$53.197 (Nota 7).

Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e demonstrações financeiras da Companhia

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: Mensuração do Valor Justo, Recuperabilidade de Ativos, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada.

Em 17 de março de 2020 a Companhia ativou o Comitê Executivo de Gestão, que é composto pelos Diretores da Companhia e Presidente do Conselho de Administração, que analisam a evolução das orientações das autoridades e as necessidades de ajustes operacionais focando em ações para minimizar a disseminação do vírus, em prol da segurança dos clientes, colaboradores e parceiros e de reforço da gestão do dia a dia dos negócios.

De forma geral, as medidas implementadas focam na intensificação dos protocolos de higiene e limpeza nas dependências que desenvolvemos nossas atividades; manutenção das atividades operacionais em níveis necessários para atender com segurança os clientes e colaboradores e adoção do regime de trabalho a distância (home office) para os funcionários administrativos, e; cancelamento de todas as viagens e substituição de reuniões presenciais por ligações telefônicas ou por vídeo conferência.

Adicionalmente, a Companhia adotou as Medidas Provisórias nº 927, de 22 de março de 2020 e nº 936, de 1º de abril de 2020, ambas dispõem sobre as medidas trabalhistas complementares para enfrentamento da COVID-19.

Na frente operacional, as unidades de negócios foram orientadas a adaptar as operações de forma a priorizar a saúde das pessoas envolvidas bem como os compromissos empresariais. A seguir as atualizações sobre as operações da Companhia:

Shoppings e lojas

Os Shoppings tiveram suas atividades, temporariamente, suspensas, seguindo decretos de cada autoridade pública de sua localidade, a partir da 2ª quinzena de março de 2020.

No início do mês de junho de 2020, após autorização das autoridades competentes e reavaliação criteriosa, iniciamos a reabertura gradual de parte de nossos empreendimentos, sendo que, na data de divulgação das demonstrações financeiras, todos os nossos shopping centers já haviam retomado suas operações, com restrição de horário e com medidas suplementares de higiene e segurança adotadas.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

Abaixo segue detalhamento da data em que foram suspensas temporariamente as atividades e a data de retorno por empreendimento.

<u>Shoppings</u>	<u>Data da suspensão</u>	<u>Data de retorno</u>
Cidade Jardim	19/03/2020	11/06/2020
Bela Vista	21/03/2020	24/07/2020
Catarina Fashion Outlet	18/03/2020	03/06/2020

Em decorrência da suspensão temporária das atividades em nossos *shopping centers*, suspendemos as cobranças de aluguel, dos lojistas com quem temos relação a longo prazo, nos meses de abril, maio e junho, bem como implementamos ações de redução dos custos com condomínio e do fundo de promoção e propaganda, quais sejam, a concessão de desconto para os lojistas, tanto no aluguel quanto no valor mensal de contribuição para constituição do fundo. Apenas os lojistas cujas operações foram consideradas pelas autoridades como “serviços essenciais” ou que utilizam de serviço de entrega seguiram em funcionamento, sendo que para estes a cobrança de aluguel é variável (percentual sobre vendas). A plataforma digital, CJ Fashion, que inclui o CJ Concierge, continuou com suas atividades, alinhada com as orientações das autoridades de Saúde nos processos de embalagem, transporte e entrega. Cumprindo sua missão empresarial.

As obras de expansão da Área Bruta Locável (ABL) dos shoppings, que já estavam em andamento, seguiram em andamento, com os reforços nos protocolos relacionados a prevenção a disseminação do COVID-19.

Estrutura de Capital

A Companhia adotou diversas ações visando a preservação do Caixa, dentre elas a renegociação de debêntures mencionada na Nota 8. Ao final do exercício o Caixa da Companhia é de R\$112.902 (Nota 4).

Seguindo as orientações do CFC e da CVM a Companhia avaliou os impactos e as medidas de monitoramento do Coronavírus nas demonstrações financeiras do exercício, e conclui que todos os aspectos relevantes foram observados e mensurados nas avaliações da Companhia.

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”), que compreendem os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), e também de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (“IFRS”), emitidas pela *International Accounting Standards Board* (IASB) e interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC).

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2020.

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

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

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

2.2. Aprovação das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 04 de março de 2021.

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 2020 e 2019, 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	35.255	29.069	12.434	4.758	22.821	24.311	(1.491)	5.364
Sociedade Administradora de Estacionamento	99,99	99,99	8.621	5.355	24.231	13.079	(15.610)	(7.724)	(7.886)	(7.777)
Shopping Bela Vista Ltda.	99,99	51,00	215.876	374.008	54.438	56.595	161.438	317.413	7.420	58.550
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	3.268	3.421	7.660	1.425	(4.392)	1.997	(6.389)	(5.536)
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	18.245	14.342	15.579	11.501	2.666	2.841	(171)	(276)
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	14.682	14.428	6.603	5.975	8.079	8.454	(375)	(246)
JHSF Malls USA	99,99	99,99	42.401	81.957	956	-	41.445	81.957	1.705	3.437
JHSF Malls USA II	99,99	-	106.592	-	-	-	106.592	-	(5.241)	-
			444.940	522.580	121.901	93.333	323.039	429.248	(12.429)	53.516

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.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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 e revisados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à definição de negócios em IFRS 3, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 15 (R1) para ajudar as entidades a determinar se um conjunto adquirido de atividades e ativos consiste ou não em um negócio. Elas esclarecem os requisitos mínimos para uma empresa, eliminam a avaliação sobre se os participantes no mercado são capazes de substituir qualquer elemento ausente, incluem orientações para ajudar entidades a avaliar se um processo adquirido é substantivo, delimitam melhor as definições de negócio e de produtos e introduzem um teste de concentração de valor justo opcional. Novos casos ilustrativos foram fornecidos juntamente com as alterações. Como as alterações se aplicam prospectivamente a transações ou outros eventos que ocorram na data ou após a primeira aplicação, a Companhia não foi afetada por essas alterações na data de transição.

Alterações ao CPC 26 (R1) e IAS 8: Definição de omissão material

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à IAS 1 e IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 26 (R1) e o CPC 23 para alinhar a definição omissão em todas as normas e a informação é material se sua omissão, distorção ou obscurecimento pode influenciar, razoavelmente, decisões que os principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral fazem com base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade.

Não é esperado que essas alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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. Em função da alta do IGP-M no exercício de 2020, a Companhia tem utilizado outras taxas que se aproximem aos indicadores de inflação, essa avaliação é realizada individualmente.

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.

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.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

3.3. Imobilizado

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

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

3.4. Propriedades para investimento (PPI)

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

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

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 2020 e 2019
(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 sobre o lucro - correntes e diferidos

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente de R\$240 e a contribuição social sobre o lucro é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável no exercício.

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

A despesa de imposto de renda e contribuição social corrente é o montante a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos e contribuições a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante do imposto de renda e das contribuições correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos e contribuições a serem pagos ou recebidos que reflète as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Tais impostos e contribuições são mensurados com base nas taxas de tributos decretadas na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos fiscais diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

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

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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.

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 (DFC) e do valor adicionado (DVA)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (IAS 7). A Companhia apresenta os juros sobre debêntures, e arrendamentos pagos como atividades operacionais. As demonstrações do valor adicionado foram elaboradas de acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS.

3.11. Resultado por ação

Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por ação.

3.12. Benefícios a empregados

São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. O programa de participação e resultados da Companhia e suas controladas está fundamentado em metas consolidadas e individuais. Até a emissão dessas demonstrações financeiras a Companhia não possuía aprovação do plano de metas, portanto não foi provisionado a participação nos lucros.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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 (valor justo no resultado), contas a receber e créditos com partes relacionadas (custo amortizado).

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.

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 as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso as aplicações financeiras não se enquadrem nesses critérios, são classificadas 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.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

A provisão para PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica “Outras despesas operacionais”, na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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.

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.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

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 – 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 deduzidos do custo da transação diretamente relacionado. Os custos são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o prazo do instrumento contratado.

Incluem contas a pagar a fornecedores, debêntures, obrigações com parceiros em empreendimentos, cessão de usufruto 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 ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento são alocados no custo dos referidos ativos.

3.13.3. Valor justo dos instrumentos financeiros

É determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

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 2020 e 2019 (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 e títulos e valores mobiliários.

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

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
Debêntures, bruto (Nota 8)	634.478	616.766
Cessão de usufruto (Nota 13)	148.974	134.564
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(112.902)	(65.692)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(12.817)	(18.096)
Dívida líquida (A)	657.733	667.542
Total do patrimônio líquido (B)	1.539.581	1.513.552
Total do capital (C) = (A) + (B)	2.197.314	2.181.094
Índice de endividamento líquido - % (A/C)	30%	31%

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração dessas demonstrações. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R\$37.745 (em 31 de dezembro de 2019 o capital circulante era negativo em R\$734), e na controladora o passivo circulante maior que o ativo circulante em R\$124.599 (R\$105.989 em 31 de dezembro de 2019). Tais excessos são considerados temporários, visto que os créditos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no ativo não circulante, e os débitos com partes relacionadas foram classificados, substancialmente, no passivo circulante, a Companhia avalia o recebimento dos saldos de partes relacionadas no ativo com a JHSF Participações S.A. em R\$451.151 (R\$520.985 em 31 de dezembro de 2019) por meio de reestruturação societária e dação de ativos do segmento de Shoppings no exercício de 2021. Adicionalmente, os passivos com cessão de usufruto, adiantamento de clientes e cessão de direito de uso não serão liquidados em caixa.

3.14. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

São constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. São revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Para as vendas a prazo, as contas a receber e os promitentes compradores de imóveis, devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

3.16. Direito de uso (imóveis arrendados)

A Companhia reconheceu como ativos (“ativo de direito de uso”) e passivos de arrendamento classificados no grupo de débitos diversos, os seus contratos referentes a locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos. Os ativos de direito de uso também estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Vide políticas contábeis para a redução ao valor recuperável de ativos não financeiros na Nota 3.5.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juro implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e Bancos	2.993	317	6.071	13.456
Aplicações financeiras (Nota 19) (a)	-	-	106.831	52.236
Caixa e equivalentes de caixa	2.993	317	112.902	65.692
Ações (Nota 19) (b)	-	-	12.817	11.501
Fundo de reserva (c)	-	6.595	-	6.595
Títulos e valores mobiliários (Nota 19)	-	6.595	12.817	18.096
Circulante	2.993	317	125.719	77.193
Não circulante	-	6.595	-	6.595

- (a) Aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa, conforme Nota 3.13.1, referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 99,4% do CDI (97% em 2019) e investimentos em moeda estrangeira (US\$) registrados na investida JHSF Malls USA.
- (b) Os títulos e valores mobiliários correspondem a negociação de ações de Companhias no exterior.
- (c) Em 17 de março de 2020, a Companhia substituiu o Fundo de reserva, mantido em aplicações financeiras dadas em garantia de dívida, por Carta de Fiança no mesmo montante de R\$6.595.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aluguéis	22.057	17.755	39.310	33.180
Taxa de cessão de direito de uso	1.781	2.360	4.621	5.209
Estacionamentos	-	-	2.446	3.009
Prestação de Serviços	-	-	1.933	2.111
Total Contas a Receber	23.838	20.115	48.310	43.509
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	(5.398)	(5.183)	(12.517)	(12.108)
Total (Nota 19)	18.440	14.932	35.793	31.401
Circulante	17.455	13.770	32.804	27.674
Não circulante	985	1.162	2.989	3.727

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vencidos acima de 365 dias	4.434	3.825	13.179	13.459
Vencidos acima de 91 até 365 dias	1.646	541	3.437	1.257
Vencidos acima de 61 até 90 dias	137	50	289	119
Vencidos acima de 31 até 60 dias	75	105	265	445
Vencidos até 30 dias	266	128	588	239
Total vencidos	6.558	4.649	17.758	15.519
À vencer até 365 dias	16.295	14.304	27.563	24.264
À vencer acima 365 dias	985	1.162	2.989	3.726
Total à vencer	17.280	15.466	30.552	27.990
Total	23.838	20.115	48.310	43.509

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 dos títulos vencidos, que foram renegociados. Quando os acordos não são cumpridos a Companhia, reverte os casos para a PECLD. A movimentação da PECLD está demonstrada a seguir:

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos de PECLD em 31 de dezembro de 2018	(4.422)	(11.199)
Constituições (Nota 17)	<u>(761)</u>	<u>(909)</u>
Saldos de PECLD em 31 de dezembro de 2019	(5.183)	(12.108)
Constituições (Nota 17)	<u>(215)</u>	<u>(409)</u>
Saldos de PECLD em 31 de dezembro de 2020	(5.398)	(12.517)

6. Investimentos

A seguir demonstramos as movimentações dos investimentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Sociedade Investida	% Part.		Investimentos					
	2020	2019	Saldo Inicial 2019	Equivalência Patrimonial	Aumento (redução) de capital	Ajuste de participação societária (a)	Passivo descoberto (b)	Saldo Final 2020
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços	99,99	99,99	24.308	(1.491)	-	-	-	22.817
Sociedade Administradora de Estacionamento Shopping Bela Vista Ltda.	99,99	99,99	-	(7.885)	-	-	7.885	-
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	99,99	99,99	190.588	8.448	484	(38.081)	-	161.439
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	1.997	(6.388)	-	-	4.391	-
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	2.840	(175)	-	-	-	2.665
JHSF Malls USA	99,99	99,99	8.454	(376)	-	-	-	8.078
JHSF Malls USA II	99,99	99,99	81.956	1.705	(42.216)	-	-	41.445
Outros	-	-	6.086	(5.241)	111.833	-	-	106.592
Total			316.229	(11.403)	70.101	(38.081)	12.276	349.122

(a) Conforme mencionado na Nota 1.1, a Companhia concluiu a transferência da fração ideal do Shopping Bela Vista para o FII XP Malls gerando o ajuste de participação no montante de R\$38.081 (Nota 17). Com essa transação a Companhia deixou de ter acionistas não controladores.

(b) O saldo do Passivo descoberto é apresentado na rubrica de Débitos Diversos no passivo não circulante

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 Shopping Bela Vista Ltda.	99,99	99,99	53	(7.776)	-	-	7.723	-
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	51	51	132.037	58.551	-	-	-	190.588
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	99,99	99,99	(1.737)	(5.536)	9.270	-	-	1.997
Sustenta Telecomunicações Ltda.	99,99	99,99	4.515	(276)	-	(1.399)	-	2.840
JHSF Malls USA	99,99	99,99	8.700	(246)	-	-	-	8.454
Outros	-	-	-	3.436	78.520	-	-	81.956
Total			163.549	53.516	93.876	(2.435)	7.723	316.229

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 de participação da Companhia) 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 de participação da Companhia) 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 de participação da Companhia) com inauguração prevista para o segundo semestre de 2020 e por área adjacente ao Catarina Fashion Outlet.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

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 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 (a)	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
Adições	1.992	27.643	29.635	2.994	27.860	30.854
Baixas de propriedades para investimento	-	-	-	(170.284)	-	(170.284)
Variação no valor justo das propriedades (b)	58.344	66.782	125.126	73.821	55.543	129.364
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.488.296	693.880	2.182.176	1.656.336	706.812	2.363.148

- (a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2019.
- (b) A Companhia registrou a perda com a atualização de cessão de usufruto a valor justo no montante de R\$14.373 em 31 de dezembro de 2020 (R\$0 em 31 de dezembro de 2019), e perda de valor justo na baixa do ativo Shopping Bela Vista no montante de R\$53.197 (Nota 1.1), as transações somadas representam a variação no valor justo de propriedades para investimento no montante de R\$61.794 (R\$342.242 em 31 de dezembro de 2020).

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 2020 e 31 de dezembro de 2019 dos empreendimentos da Companhia:

	12-2020	12-2019
Taxa de desconto	7,5%-11,50%	7,5%-11,50%
Taxa de crescimento real/perpetuidade	0,75%-4,15%	0,75%-4,15%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
<i>Cap rate</i>	6,25%-9,5%	6,25%-9,5%
ABL - (m ²) (na participação)	47.765	84.860
ABL Vaga - (m ²) (na participação)	2.347	1.696
ABL Expansões - (m ²) (na participação)	37.246	37.246

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

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

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 dez/20 Consolidado (a)	Efeitos de variações na taxa de desconto			
		- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento	2.256.423	2.341.398	84.974	2.175.302	(81.122)

- (a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em Dez/2020 - Consolidado" não contém a propriedade para investimento avaliada pelo método comparativo ao valor de mercado.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

8. Debêntures

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			2020	2019	2020	2019
Debêntures (1.ª e 3.ª Série) (Nota 19.1) (a)	CDI	1,90%	315.043	310.079	315.043	310.079
Debêntures (2ª Série) (Nota 19.1) (a)	IPCA	6,00%	319.435	306.687	319.435	306.687
Saldo (Nota 19)			634.478	616.766	634.478	616.766
(-) Custos com 2ª emissão de debêntures			-	(1.037)	-	(1.037)
(-) Ajuste <i>debt modification</i>			(21.548)	-	(21.548)	-
Saldo (Nota 19)			612.930	615.729	612.930	615.729
Circulante			-	13.486	-	13.486
Principal e juros			-	14.523	-	14.523
(-) Custos			-	(1.037)	-	(1.037)
Não circulante			612.930	602.243	612.930	602.243
Principal e juros			634.478	602.243	634.478	602.243
(-) Ajuste <i>debt modification</i> (a)			(21.548)	-	(21.548)	-

- a) Em 20 de maio de 2019, a Companhia emitiu duas séries de debêntures simples, não conversíveis em ações. As condições originais dessas debêntures são as seguintes:

Série	Valor contratado	Indexador	Primeira parcela	Última parcela
1ª Série	R\$ 310.000	CDI+1,90%	27/06/2022	27/05/2034
2ª Série	R\$ 310.000	IPCA + 6,00%	25/06/2019	25/05/2034

Em 07 de agosto de 2020 a JHSF Malls S.A., formalizou com os debenturistas da 2ª Emissão alterações nas condições financeiras e não-financeiras que, resumidamente, resultam em:

- Redução do *spread* da ordem de 0,25% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R\$130.000 num prazo estimado de 30 meses;
- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e
- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão.

Essa alteração no *spread*, carência e alongamento da dívida foi enquadrada como uma modificação de dívida de acordo com o pronunciamento técnico CPC 48 – Instrumentos Financeiros, e gerou o ganho de *debt modification* no montante de R\$21.548 registrado no resultado financeiro, a Companhia não incorreu em gastos nesta renegociação.

De acordo com a norma contábil os termos são substancialmente diferentes se o valor presente descontado dos fluxos de caixa de acordo com os novos termos, incluindo quaisquer taxas pagas líquidas de quaisquer taxas recebidas e descontadas usando a taxa de juros efetiva original, for pelo menos 10% diferente do valor presente descontado dos fluxos de caixa restantes do passivo financeiro original. Se a troca de instrumentos de dívida ou modificação de termos for contabilizada como extinção, quando superior a 10%, quaisquer custos ou taxas incorridos devem ser reconhecidos como parte do ganho ou perda na extinção. Se a troca ou modificação for contabilizada como uma modificação, dentro da variação de 10%, deve-se reconhecer o ganho ou a perda na modificação no resultado e quaisquer custos ou taxas incorridos devem ajustar o valor contábil do passivo e devem ser amortizados ao longo do prazo restante do passivo modificado.

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 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

As debêntures possuem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	14.523	-	14.523
2021	-	12.272	-	12.272
2022	-	29.609	-	29.609
2023	55.402	42.473	55.402	42.473
a partir de 2024	579.076	517.889	579.076	517.889
Total bruto	634.478	616.766	634.478	616.766
Custo com debêntures à amortizar	-	(1.037)	-	(1.037)
Ajuste de <i>debt modification</i>	(21.548)	-	(21.548)	-
Total líquido	612.930	615.729	612.930	615.729

A movimentação das debêntures, como segue:

Debêntures	Controladora e Consolidado						2020
	2019	Juros (Nota 18)	Pagamento principal	Pagamento juros	Amortização de custos	Ajuste <i>debt modification</i> (Nota 18)	
Debêntures	616.766	45.348	(6.939)	(20.697)	-	-	634.478
Amortização de custos	(1.037)	-	-	-	1.037	(21.548)	(21.548)
	615.729	45.348	(6.939)	(20.697)	1.037	(21.548)	612.930

Cláusulas restritivas (covenants)

A Companhia não possui dívidas cujos covenants requerem apresentação de indicadores financeiros (ratios) e não financeiros. Em 07 de agosto de 2020, mediante Assembleia Geral de titulares das debêntures de 2º emissão de 1º e 2º série, renunciaram foram renunciados previamente a todos os direitos outorgados à Emissora em decorrência de inobservância de qualquer dos índices previstos na Escritura de Emissão, quais sejam Índices Financeiros, LTV Individual, LTV Consolidado, Índice de Cobertura, Índice de Cobertura Cash Sweep e Índice de Cobertura Mínimo, inclusive à sua prerrogativa de declarar o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência do não cumprimento dos referidos índices até o final do exercício social de 2021 (exclusive).

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

9. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativo		Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Cidade Jardim Comércio Digital	(b)	7.357	665	-	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	16.775	7.139	-	-
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	(b)	13.236	-	16.515	-
JHSF Incorporações	(b)	2.049	2.878	2.125	2.954
JHSF Participações S.A.	(a)	451.151	520.001	452.134	520.985
Polônia Incorporações Ltda	(b)	466	463	1.045	994
Shopping Bela Vista	(b)	-	-	-	-
Cidade Jardim Shoppes	(b)	21	-	21	-
Casa Fasano Eventos Ltda.	(b)	6.876	-	6.876	-
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	(b)	4.796	-	4.796	-
Outros	(b)	120	2	2.366	935
Créditos a receber de operações Fasano	(c)	-	9.592	-	9.592
Não Circulante (Nota 19)		502.847	540.740	485.878	535.460

Passivo		Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Cia Administradora de Empreendimentos	(b)	25.775	27.089	-	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços	(b)	3.643	338	-	-
Shopping Bela Vista	(b)	6.317	3.517	-	-
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	(b)	1.209	1.107	-	-
Sustenta Telecomunicacoes Ltda.	(b)	9.731	9.963	-	-
JHSF Participações S.A.	(a)	-	-	6.234	6.230
Shopping Ponta Negra	(b)	-	6.317	115	6.530
JHSF Empreendimentos Village 1	(b)	2.058	-	2.058	-
Cidade Jardim Shoppes	(b)	-	7.664	-	7.664
Outros	(b)	2.124	198	2.121	1.336
Total circulante (Nota 19)		50.857	56.193	10.528	21.760

- (a) Saldo correspondente a conta corrente com a JHSF Participações S.A. (Controladora Indireta da Companhia), os recursos transferidos correspondem substancialmente as liberações de debêntures mencionadas na Nota 8 e despesas rateadas pelo método de *cost sharing* através de notas de débito, conforme o apresentado na Nota 16. Os saldos serão recebidos por meio de reestruturação societária e dação de ativos, conforme o mencionado na Nota 3.13.5.
- (b) A Companhia possui conta corrente com empresas sobre o mesmo controle, incluindo suas controladas, tendo por objetivo suprir recursos para a manutenção das atividades operacionais, sendo que estas operações não possuem remuneração conforme acordado entre as partes. Por esse motivo, os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante. As transações realizadas entre as empresas que compõem as demonstrações consolidadas foram eliminadas no processo de consolidação de ativos e passivos.
- (c) Saldo corresponde à recebíveis junto ao sócio não controlador do Fasano, os quais foram liquidados em dação de prestação de serviços.

Dividendos

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

Remuneração dos administradores

As remunerações dos administradores para os períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão demonstradas a seguir e estão classificadas na rubrica despesa gerais e administrativas, na demonstração do resultado:

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

Diretoria Estatutária	Consolidado	
	2020	2019
Número de Membros ao final do exercício	2	1
Salário / Pró-labore / Remuneração	1.936	1.372
Bonificação	1.546	-
Benefícios diretos e indiretos	135	74
Remuneração total	3.617	1.446

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. A Companhia firmou o compromisso de transferir em período subsequente a fração ideal do respectivo Shopping em dação pela participação adquirida pelo Fundo. Em dezembro de 2020 a Companhia concretizou a transferência das frações ideais (Notas 7 e 1.1). A seguir a movimentação da transação em 31 de dezembro de 2020:

	2020	2019
Saldo inicial	119.416	119.416
Pagamento com fração ideal de ativo	(119.416)	-
Saldo final	-	119.416
Circulante	-	10.722
Não Circulante	-	108.694

11. Impostos e contribuições correntes e diferidos

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

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

	Controladora			Controladora		
	2020			2019		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(40.659)	(40.659)	-	(36.724)	(36.724)
Outros impostos diferidos	-	(630)	(630)	-	(525)	(525)
Provisão para perda (Contas a receber e créditos diversos)	19.811	-	19.811	20.169	-	20.169
Prejuízo fiscal	6.111	-	6.111	6.111	-	6.111
Valor justo PPI's	-	(587.257)	(587.257)	-	(527.269)	(527.269)
Total	25.922	(628.546)	(602.624)	26.280	(564.518)	(538.238)

	Consolidado			Consolidado		
	2020			2019		
Bases tributárias	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Depreciação fiscal do PPI's	-	(55.559)	(55.559)	-	(49.399)	(49.399)
Outros impostos diferidos	-	(895)	(895)	-	(1.018)	(1.018)
Provisão para perda (Contas a receber e créditos diversos)	23.214	-	23.214	23.326	-	23.326
Prejuízo fiscal	12.233	-	12.233	12.233	-	12.233
Valor justo PPI's	-	(613.104)	(613.104)	-	(576.548)	(576.548)
Total	35.447	(669.558)	(634.111)	35.559	(626.965)	(591.406)

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Prejuízo fiscal em 31 de dezembro de 2019	84.838	113.035
Movimentação em 2020	31.329	70.363
Prejuízo fiscal em 31 de dezembro de 2020	116.167	183.398

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

	<u>12-2020</u>
2021	1.242
2022	4.375
2023	2.655
2024	866
2025	919
2026 em diante	2.176
	<u>12.233</u>

A Administração revisou e aprovou o estudo para a realização dos tributos diferidos ativos em 31 de dezembro de 2020, sem ressalvas.

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	106.090	302.747	93.495	333.294
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(36.071)	(102.934)	(31.788)	(113.320)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Exclusão de resultado com equivalência patrimonial	(3.877)	18.196	-	-
Outras adições/ exclusões permanentes, líquidas	(24.334)	12.536	(11.780)	10.571
Imposto de renda e contribuição social	(64.282)	(72.202)	(43.568)	(102.749)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(740)	(2.445)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(64.282)	(72.202)	(42.828)	(100.304)
Imposto de renda e contribuição social	(64.282)	(72.202)	(43.568)	(102.749)

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

12. Provisão para demandas judiciais

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

Provável:

	Controladora		Consolidado			
	Trabalhistas	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	17	17	31	75	-	106
Provisão (Nota 17)	44	44	46	-	10	56
Saldos em 31 de dezembro de 2020	61	61	77	75	10	162

Possível:

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	33	-	5.343	5.376
Provisão / (reversão) 2020	924	3.631	5.117	9.672
Saldos em 31 de dezembro de 2020	957	3.631	10.460	15.048

13. Cessão de usufruto

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

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

	Controladora e Consolidado
Total em 31 de dezembro de 2019	134.564
Distribuição do resultado do período (-) (a)	(184)
Atualização de cessão de usufruto (+) (b)	14.595
Total em 31 de dezembro de 2020	148.974
Circulante	8.053
Não Circulante	140.921

(a) Os resultados operacionais (base caixa) são apurados pela Companhia e distribuídos mensalmente para o 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 2020 e 2019 (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>12-2020</u>
2021	8.053
2022	9.178
2023	9.633
2024	9.798
2025 em diante	112.311
	<u>148.974</u>

14. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 era de R\$839.785.

Ajuste de avaliação patrimonial

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

Ajuste de conversão de investida no exterior

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

14.1. Destinação do resultado

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

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	597.559	360.544
Variação do valor justo	61.794	342.242
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(21.010)	(105.227)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	<u>40.784</u>	<u>237.015</u>
(-) Realização do valor justo líquido na venda de ativos	(73.157)	-
Reserva de lucros a realizar	<u>565.186</u>	<u>597.559</u>

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

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 2020 e 2019:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro do exercício	41.808	230.545
Constituição da reserva legal – 5%	(2.090)	(11.527)
Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	39.718	219.018
Movimentação da Reserva de Lucro a realizar	32.373	(237.015)
Resultado do exercício após a constituição/reversão das reservas	72.091	(17.997)
Dividendos mínimos obrigatórios	18.023	-
Lucro líquido do exercício à disposição da assembleia	54.068	-

O dividendo mínimo obrigatório por ação é representado por R\$ 0,16707 (Em reais).

15. Receita operacional líquida

Apresentamos abaixo a composição da receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita bruta operacional				
Receita com shoppings centers e locações comerciais	49.746	60.177	120.536	176.975
Deduções da receita bruta	(1.768)	(5.570)	(12.641)	(22.749)
Receita líquida operacional	47.978	54.607	107.895	154.226

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

16. Custos e despesas por natureza e função

As despesas e custos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão apresentadas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas por função				
Custos	-	(331)	(30.817)	(52.152)
Despesas gerais e administrativas	(24.218)	(8.824)	(40.809)	(31.183)
Despesas comerciais	(1.880)	(590)	(4.883)	(3.264)
	<u>(26.098)</u>	<u>(9.745)</u>	<u>(76.509)</u>	<u>(86.599)</u>
Despesas por natureza				
Pessoal	(7.767)	(6.042)	(16.910)	(17.108)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(15.959)	(26.201)
Ocupação	-	-	(12.766)	(14.013)
Serviços de terceiros	(5.868)	(611)	(13.198)	(11.473)
Outras despesas	(2.164)	(1.718)	(2.522)	(7.844)
	<u>(15.799)</u>	<u>(8.371)</u>	<u>(61.355)</u>	<u>(76.639)</u>
Serviços compartilhados (a)	<u>(10.299)</u>	<u>(1.374)</u>	<u>(15.154)</u>	<u>(9.960)</u>
	<u>(26.098)</u>	<u>(9.745)</u>	<u>(76.509)</u>	<u>(86.599)</u>

(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.

17. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas e despesas operacionais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 12)	(44)	(3)	(56)	146
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes (Nota 5)	(215)	(761)	(409)	(909)
Reversão (provisão) com fundo de promoção e condomínios	1.536	(3.155)	991	(3.701)
Resultado com realização de investimento no exterior (a)	19.991	-	19.991	-
Resultado com baixa de investimentos (Nota 6)	(38.081)	-	-	-
Outros	(502)	4.002	(4.985)	(1.493)
	<u>(17.315)</u>	<u>83</u>	<u>15.532</u>	<u>(5.957)</u>

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

18. Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está apresentado pelas seguintes rubricas:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras				
Juros ativos	298	301	318	362
Atualização monetária	15	-	15	-
Variação cambial, líquida	2.240	-	-	-
Descontos obtidos	10	693	13	704
Ganho da renegociação de dívidas – debt modification (Nota 8)	21.458	-	21.458	-
Outras receitas financeiras	992	1.080	992	6.710
	25.013	2.074	22.796	7.776
Despesas financeiras				
Atualização sobre debêntures	(16.042)	(36.176)	(30.641)	(37.130)
Amortização de custos sobre debêntures	(1.037)	(3.707)	(1.037)	(4.187)
Variação cambial, líquida	-	-	(851)	-
Descontos concedidos	-	(105)	(384)	(1.011)
Juros sobre partes relacionadas (a)	(5.437)	(4.821)	(5.437)	(4.821)
Comissão de operação de financeira – XP Investimentos (b)	-	(4.981)	-	(4.981)
Variação de quotas de fundo imobiliário	-	(4.331)	-	(4.331)
Outras despesas financeiras	(322)	(9.133)	337	(21.932)
	(22.838)	(63.254)	(38.013)	(78.393)
Resultado financeiro, líquido	2.175	(61.180)	(15.217)	(70.617)

(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.

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Atualização sobre debêntures	(45.348)	(36.176)	(45.348)	(37.130)
Total de atualização e juros sobre debêntures (Nota 8)	(45.348)	(36.176)	(45.348)	(37.130)
Rateio de juros sobre empréstimos (a)	29.306	-	14.707	-
% de rateio	65%	0%	32%	0%
Total de despesas financeiras de debêntures	(16.042)	(36.176)	(30.641)	(37.130)

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxas de juros e de moeda. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Segue abaixo o quadro com a categoria dos principais instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2020			31 de dezembro de 2019		
	Valor justo por meio do resultado	Custo Amortizado	Total	Valor justo por meio do resultado	Custo Amortizado	Total
Ativos						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	-	-	-	6.595	-	6.595
Contas a receber, líquido (Nota 5)	-	18.440	18.440	-	14.932	14.932
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	-	502.847	502.847	-	540.740	540.740
Total dos instrumentos ativos	-	521.287	521.287	6.595	555.672	562.267
Passivos						
Fornecedores (rubrica de débitos diversos)	-	11.204	11.204	-	13.722	13.722
Debêntures, bruto (Nota 8)	-	612.930	612.930	-	615.729	615.729
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	-	50.857	50.857	-	56.193	56.193
Cessão de usufruto (Nota 13)	-	148.974	148.974	-	134.564	134.564
Total dos instrumentos passivos	-	823.965	823.965	-	820.208	820.208

	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2020			31 de dezembro de 2019		
	Valor justo por meio do resultado	Custo Amortizado	Total	Valor justo por meio do resultado	Custo Amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	-	106.831	106.831	-	52.236	52.236
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	12.817	-	12.817	6.595	11.501	18.096
Contas a receber, líquido (Nota 5)	-	35.793	35.793	-	31.401	31.401
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	-	485.878	485.878	-	535.460	535.460
Total dos instrumentos ativos	12.817	628.502	641.319	6.595	630.598	637.193
Passivos						
Fornecedores (rubrica de débitos diversos)	-	15.006	15.006	-	16.477	16.477
Debêntures, líquido (Nota 8)	-	612.930	612.930	-	615.729	615.729
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	-	10.528	10.528	-	21.760	21.760
Cessão de usufruto (Nota 13)	-	148.974	148.974	-	134.564	134.564
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 10)	-	-	-	-	119.416	119.416
Total dos instrumentos passivos	-	787.438	787.438	-	907.946	907.946

19.1. Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
Ativos mensurados ao valor justo			
Aplicações financeiras (Nota 4)	106.831	106.831	2
Títulos e valores mobiliários - Ações (Nota 4)	12.817	12.817	1
Propriedades para investimentos (Nota 7)	2.363.148	2.363.148	3
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 5)	35.793	35.793	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	485.878	485.878	3
Passivos			
Passivos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 8)	612.930	492.457	2
Fornecedores (rubrica de débitos diversos)	15.006	15.006	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 9)	10.528	10.528	3
Cessão de usufruto (Nota 13)	148.974	148.974	3

Risco de taxas de juros

A Companhia possui debêntures indexadas ao CDI e IPCA, expondo esses passivos a flutuações nas taxas de juros. A Administração monitora o comportamento de mercado das taxas futuras de juros com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratar instrumentos de proteção ao risco de volatilidade dessas taxas.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são representados, principalmente, por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e debêntures, e estão registrados pelo valor justo por meio do resultado e/ou custo amortizado, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2020 se aproximam dos valores de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador das aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, a qual a Companhia estava exposta, na data base de 31 de dezembro de 2020, foram definidos cinco cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI, IPCA e IGPM, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2021 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.

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de reais)

Exposição	Cenário Provável	Índice	2020 - R\$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento				Cenários de queda			
						0,25	Resultado	0,5	Resultado	-0,25	Resultado	-0,5	Resultado
Exposição patrimonial													
Aplicação financeira em R\$ (Nota 4)	3,34%	98,5%	282	291	9	4,1750%	12	5,0100%	14	2,5050%	7	1,6700%	5
Aplicação financeira em US\$ (Nota 4)	4,75	dólar	106.549	97.389	(9.160)	5,9375	15.188	7,125	39.535	3,5625	(33.507)	2,375	(57.854)
Títulos e valores mobiliários em US\$ (Nota 4)	4,75	Dólar	12.817	11.714	(1.104)	5,9375	1.825	7,125	4.753	3,5625	(4.032)	2,375	(6.960)
Contas a receber (Nota 5)	5,01%	IGPM	48.310	50.730	2.420	6,2625%	3.025	7,5150%	3.630	3,7575%	1.815	2,5050%	1.210
Debêntures (1ª e 3ª Série), bruto (Nota 8)	2,90%	CDI	315.043	324.179	9.136	3,6250%	11.420	4,3500%	13.704	2,1750%	6.852	1,4500%	4.568
Debêntures (2ª Série), bruto (Nota 8)	3,61%	IPCA	319.435	330.967	11.532	4,5125%	14.415	5,4150%	17.297	2,7075%	8.649	1,8050%	5.765
					12.834		45.884		78.933		(20.216)		(53.265)

Risco de liquidez

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

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

	Saldo contábil	Fluxo de caixa não descontado					Total
		2021	2022	2023	2024	2025 em diante	
Fornecedores	15.006	(15.006)	-	-	-	-	(15.006)
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 8)	634.478	-	-	(76.002)	(90.331)	(925.158)	(1.091.491)
Cessão de usufruto (Nota 13)	148.974	(8.053)	(9.178)	(9.633)	(9.798)	(112.311)	(148.974)
Fluxo de caixa líquido		(23.059)	(9.178)	(85.635)	(100.129)	(1.037.469)	(1.255.471)

20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente. A Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim, os resultados básico e diluído por ações são iguais para todos os exercícios apresentados.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro líquido do exercício	41.808	230.545	41.808	230.545
Lucro atribuído aos acionistas controladores	41.808	230.545	41.808	230.545
Média ponderada de ações ao final do exercício	107.879.979	107.879.979	107.879.979	107.879.979
Lucro básico e diluído por ação	0,38750	2,13710	0,38750	2,13710

JHSF MALLS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

21. Compromissos – Arrendamentos mercantis operacionais

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia arrenda e aluga espaços em Shopping Centers, como arrendamento operacional. Esses arrendamentos são em média de 5 anos, com opção de renovação do arrendamento após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Adicionalmente, alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

Ano	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	40.401	-	1.778
2021	37.184	35.220	1.756	1.756
2022	31.626	32.269	1.514	1.514
2023	26.134	15.009	1.514	1.514
2024	9.093	15.938	1.514	1.534
A partir de 2025	14.936	10.600	5.046	5.026
	118.974	149.437	11.344	13.122

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.

Os shoppings centers estão localizados em cidades diferentes e suas operações estão restritas à essas localidades, da seguinte forma:

- Shopping Cidade Jardim – cidade de São Paulo (SP);
- Shopping Bela Vista – cidade de Salvador (BA); e,
- Catarina Fashion Outlet – cidade de São Roque (SP).

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 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

23. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás, os quais possuem um prazo médio de vigência de 3 anos. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos, negócios e/ou suas responsabilidades.

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
	2020
Responsabilidade Civil Geral	29.000
Riscos Nomeado - Operacional	886.008
Riscos de Engenharia	105.426
Garantia	20.871
Total	1.041.305

24. Eventos Subsequentes

Em 3 de março de 2021, o governo de São Paulo decidiu retroceder à fase vermelha (estágio mais restritivo do plano São Paulo) devido ao agravamento da pandemia do Covid-19. Essa decisão abrange todo o Estado de São Paulo e se inicia à partir da 0h do próximo dia 6 de março de 2021 até o dia 19 de março de 2021. Dessa forma, as operações dos shoppings da Companhia localizados no Estado de São Paulo terão as suas operações suspensas com funcionamento específico somente para as lojas e restaurantes que possuem o modo de comércio via drive-thru. Adicionalmente, em 2 de março de 2021, também houve decreto que prevê o lockdown em Salvador e Região Metropolitana de Salvador. A previsão é o que lockdown seja estendido até o dia 8 de março de 2021 o que impacta o funcionamento de nossas operações no Estado da Bahia. Em decorrência das recentes orientações publicadas, os eventuais impactos contábeis sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia ainda não podem ser determinados.