

EMPÓRIO JARDIM SHOPPINGS CENTERS S.A.

Relatório de Asseguração Referente ao Exercício Findo
em 31 de Dezembro de 2019, 2018, 2017, 2016, 2015.

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DE ASSEGURAÇÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Aos Cotistas e Administradores da
EMPÓRIO JARDIM SHOPPING CENTERS S.A.

Fomos contratados para realizar um serviço de asseguarção, sobre os procedimentos de compilação efetuados pela Administração, de determinadas informações financeiras da EMPÓRIO JARDIM SHOPPING CENTERS S.A. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, apresentados nos Anexos A, B, C e D, de acordo com as práticas contábeis apresentadas no Anexo E.

Responsabilidades da Administração pela compilação das informações

A Administração da Empresa é responsável pela compilação das informações, de acordo com as práticas contábeis mencionadas no Anexo E, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro

Na compilação das informações apresentadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa continuar operando e divulgando, e quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na compilação das informações apresentadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor independente

Nossa responsabilidade é de expressar uma conclusão sobre o processo de compilação das informações financeiras apresentadas, de acordo com as práticas contábeis constantes no Anexo E. Nossos trabalhos foram conduzidos de acordo com o comunicado técnico CTO 01/12, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e elaborado tomando por base a NBC TO 3000 – Trabalho de Asseguarção Diferente de auditoria e Revisão, emitida pelo CFC, que é equivalente à norma internacional ISAE 3000, emitida pela Federação Internacional de Contadores. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que sempre irá detectar 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 na compilação das informações apresentadas. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas, incluindo requisitos de independência e que o trabalho seja executado com o objetivo de obter segurança razoável, de que a compilação das informações, tomadas em conjunto, estão livres de distorções relevantes.

Os procedimentos selecionados basearam-se na nossa compreensão dos aspectos relativos ao processo de compilação das informações apresentadas, e de outras circunstâncias do trabalho e da nossa consideração sobre áreas onde distorções relevantes poderiam existir. Os procedimentos compreenderam:

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a "organização Deloitte"), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

(a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância, o volume de informações quantitativas e qualitativas e os sistemas operacionais e de controles internos que serviram de base para a compilação das informações apresentadas;

(b) Avaliamos se as informações foram compiladas de acordo com as políticas contábeis descritas no Anexo E;

Acreditamos que as evidências obtidas em nosso trabalho são suficientes e apropriadas para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

Com base nos procedimentos efetuados, descritos neste relatório, a compilação das informações da EMPÓRIO JARDIM SHOPPING CENTERS S.A., em 31 de dezembro de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, constantes nos Anexos A, B, C e D.


A conclusão foi que os procedimentos elaborados, em nossa opinião, foram realizados em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis mencionadas no Anexo E.


Ênfase

Chamamos a atenção para o Anexo E, que descreve a base de elaboração das informações compiladas. Tais informações foram compiladas pela Administração da Empresa, para cumprir determinadas necessidades da Administração e/ou dos cotistas da Empresa. Consequentemente, tais informações podem não ser adequadas para outras finalidades. Nosso relatório destina-se, exclusivamente, à utilização e informação da Empresa e seus cotistas, e não deve ser distribuído nem utilizado por outras partes. Nossa conclusão não contém modificação em relação a esse assunto.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época dos procedimentos e das constatações significativas, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de março de 2023


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Tarcísio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

EMPÓRIO JARDIM SHOPPING CENTERS S.A.

ANEXO A

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014, DE 2015, DE 2016, DE 2017, DE 2018 E DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	2019	2018	2017	2016	2015	2014	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2019	2018	2017	2016	2015	2014
CIRCULANTE							CIRCULANTE						
Caixa e Equivalentes de Caixa	14	22	14	13	46	1.320	Fornecedores de bens e serviços	37	37	39	41	2	377
Títulos e valores mobiliários	4.328	2.675	1.545	1.874	491	418	Impostos e contribuições a recolher	11	54	28	158	117	47
Contas a receber	1.172	1.282	1.287	1.324	806	-	Obrigações a pagar com partes relacionadas	837	774	744	660	419	377
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	-	7	-	Demais contas	1.219	330	-	1	-	477
Demais contas	56	252	658	364	181	292		2.105	1.196	811	859	537	1.278
	<u>5.570</u>	<u>4.230</u>	<u>3.503</u>	<u>3.575</u>	<u>1.531</u>	<u>2.030</u>							
NÃO CIRCULANTE							PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Créditos a receber com partes relacionadas	312	312	312	312	312	312	Capital social	6.754	6.754	6.754	6.754	6.004	6.004
Impostos e contribuições a compensar	1	-	9	9	-	-	Reserva legal	167	155	149	132	73	64
Propriedade para investimento	5.888	6.132	6.373	6.097	6.191	6.306	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.745	2.569	2.484	2.248	1.420	1.303
	<u>6.202</u>	<u>6.444</u>	<u>6.694</u>	<u>6.418</u>	<u>6.503</u>	<u>6.618</u>	Total do patrimônio líquido	9.667	9.478	9.387	9.134	7.497	7.371
TOTAL DO ATIVO	<u>11.772</u>	<u>10.674</u>	<u>10.197</u>	<u>9.993</u>	<u>8.034</u>	<u>8.649</u>	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>11.772</u>	<u>10.674</u>	<u>10.197</u>	<u>9.993</u>	<u>8.034</u>	<u>8.649</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EMPÓRIO JARDIM SHOPPINGS CENTERS S.A.

ANEXO B

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014, DE 2015, DE 2016, DE 2017, DE 2018 E DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
RECEITA BRUTA OPERACIONAL						
Prestação de serviços e outras	906	1.207	2.004	3.254	2.181	222
Deduções da receita bruta	(36)	(58)	(78)	(115)	(81)	-
Receita líquida operacional	<u>869</u>	<u>1.149</u>	<u>1.926</u>	<u>3.138</u>	<u>2.100</u>	<u>222</u>
Lucro bruto operacional	869	1.149	1.926	3.138	2.100	222
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Despesas com vendas	-	-	-	-	-	(119)
Despesas gerais e administrativas	(669)	(953)	(1.532)	(1.730)	(1.044)	(226)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	6	(9)	24	27	(690)	1.402
Lucro bruto antes do resultado financeiro	<u>207</u>	<u>187</u>	<u>417</u>	<u>1.436</u>	<u>366</u>	<u>1.279</u>
Despesas financeiras	(1)	(3)	(12)	(11)	(8)	(2)
Receitas financeiras	200	137	216	119	42	14
Lucro bruto antes dos impostos	<u>405</u>	<u>321</u>	<u>622</u>	<u>1.543</u>	<u>400</u>	<u>1.292</u>
Corrente	(154)	(199)	(285)	(361)	(232)	(3)
Imposto de renda e contribuição social	(154)	(199)	(285)	(361)	(232)	(3)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	<u>251</u>	<u>122</u>	<u>337</u>	<u>1.183</u>	<u>168</u>	<u>1.288</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EMPÓRIO JARDIM SHOPPINGS CENTERS S.A.

ANEXO C

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014, DE 2015, DE 2016, DE 2017, DE 2018 E DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Lucros/(Prejuízos) Acumulados	Lucros/(Prejuízos) do Exercício	Total
Em 31 de dezembro de 2013	6.004	-	401	-	6.405
Resultados do Período:					
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	-	-	-	1.288	1.288
Destinação do Resultado do Exercício:					
Reserva legal		64		(64)	-
Dividendos Propostos				(322)	(322)
Retenção de lucros			902	(902)	-
Em 31 de Dezembro de 2014	6.004	64	1.303	-	7.371
Resultados do Período:					
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	-	-	-	168	168
Destinação do Resultado do Exercício:					
Reserva legal		8		(8)	-
Dividendos Propostos				(42)	(42)
Retenção de lucros			117	(117)	-
Em 31 de Dezembro de 2015	6.004	73	1.420	-	7.497
Transações de Capital					
Aumento de Capital	750	-	-	-	750
Resultados do Período:					
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	-	-	-	1.183	1.183
Destinação do Resultado do Exercício:					
Reserva legal		59		(59)	-
Dividendos Propostos				(296)	(296)
Retenção de lucros			828	(828)	-
Em 31 de Dezembro de 2016	6.754	132	2.248	-	9.134
Resultados do Período:					
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	-	-	-	337	337
Destinação do Resultado do Exercício:					
Reserva legal		17		(17)	-
Dividendos Propostos				(84)	(84)
Retenção de lucros			236	(236)	-
Em 31 de Dezembro de 2017	6.754	149	2.484	-	9.387
Resultados do Período:					
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	-	-	-	122	122
Destinação do Resultado do Exercício:					
Reserva legal		6		(6)	-
Dividendos Propostos				(30)	(30)
Retenção de lucros			85	(85)	-
Em 31 de Dezembro de 2018	6.754	155	2.569	-	9.478
Resultados do Período:					
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	-	-	-	251	251
Destinação do Resultado do Exercício:					
Reserva legal		13		(13)	-
Dividendos Propostos				(63)	(63)
Retenção de lucros			176	(176)	-
Em 31 de Dezembro de 2019	6.754	167	2.745	-	9.667

EMPÓRIO JARDIM SHOPPINGS CENTERS S.A.

ANEXO D

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014, DE 2015, DE 2016, DE 2017, DE 2018 E DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
Lucro/(Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social.	405	321	622	1.543	1.328	1.292
Ajustes por:						
Rendimentos de aplicações	62	(79)	92	81	28	12
Variação nos ativos e passivos operacionais:						
Propriedades para investimento	244	241	(276)	94	115	95
Contas a receber	110	5	37	(518)	(806)	-
Contas corrente	-	-	-	-	-	312
Partes relacionadas	-	-	-	(55)	-	(257)
Impostos e contribuições a compensar	(1)	9	(0)	(2)	(7)	11
Demais contas ativo	196	406	(294)	(183)	(817)	222
Fornecedores de Bens e Serviços	-	(2)	(2)	39	(375)	42
Impostos e contribuições a recolher	(43)	27	(130)	41	69	(28)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	(1.402)
Demais contas passivo	889	330	0	0	477	569
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	1.861	1.257	48	1.041	941	423
Impostos e contribuições pagos	(154)	(199)	(285)	(361)	(232)	(3)
Juros pagos	-	-	-	-	-	-
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	1.707	1.058	(236)	681	1.173	419
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Aplicações Financeiras e Fundos	(1.715)	(1.050)	237	(1.464)	(100)	(401)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	(1.715)	(1.050)	237	(1.464)	(100)	(401)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Aumento de Capital	-	-	-	750	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	(5)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de financiamento	-	-	-	750	-	(5)
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(8)	8	1	(33)	(1.274)	14
Saldo inicial	22	14	13	46	1.320	1.306
Saldo final	14	22	14	13	46	1.320
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(8)	8	1	(33)	(1.274)	14

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ANEXO E

Principais práticas contábeis adotadas

1. BASE DE ELABORAÇÃO

As informações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

2. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Essas premissas e estimativas contábeis são revistas periodicamente, sendo reconhecidas de forma prospectiva.

Em 31 de dezembro de 2019 e todos os exercícios comparativos apresentados, os itens que podem resultar em um risco relevante em relação às premissas e estimativas citadas anteriormente seguem abaixo:

a. Contas a receber

A Companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa do Contas a Receber baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

b. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento detidas pela companhia, são revisadas pela Administração de forma periódica, por meio de laudos técnicos, observando as condições de mercado onde é possível estimar a vida útil do ativo e seu respectivo Valor Justo.

3. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros da Empresa compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Empresa gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(ii) Passivos financeiros

- Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Empresa classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos. São classificados como valor justo por meio do resultado, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

6. CONTAS A RECEBER

O saldo da rubrica Contas a receber é representado pelas parcelas mensais de aluguéis a receber, conseqüentemente, mensurado pelo montante original de locação contratual e apropriados ao resultado, observando o reconhecimento de maneira linear e sem correção, independentemente de seu recebimento, sua contrapartida é registrada em resultado na rubrica de receita com locação.

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são aquelas em que a Companhia possui como expectativa um futuro benefício econômico contínuo. Estas são representadas por imóveis destinados à locação, demonstradas pelo custo de aquisição e posteriormente depreciadas, tendo seu valor justo revisado periodicamente por meio de laudos técnicos, conforme item 2.b.

8. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações entre a Companhia e seus respectivos sócios são registrados em contas de Partes Relacionadas.
