

Riomar Shopping Aracaju S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2023**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 e relatório do auditor independente.

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil
Telefone +55 (81) 3414-7950
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Diretores do
Riomar Shopping Aracaju S.A.
Recife - PE**

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Shopping Aracaju S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Riomar Shopping Aracaju S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado nas notas explicativas nos 6.1, 6.8 e 13 às demonstrações financeiras, o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 apresenta na rubrica de contas a receber o montante R\$ 392 mil (2022: R\$ 330 mil) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou na demonstração de resultado receita operacional líquida de R\$ 50.407 mil (2022: R\$ 46.694 mil). A Companhia adota a prática de registrar as receitas de aluguéis quando efetivamente recebidas. O Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) – Arrendamentos, requer que o arrendador registre as receitas de forma linear durante o prazo do arrendamento, portanto, as receitas de aluguéis devem ser reconhecidas ao longo do prazo do aluguel. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2023, o ativo e o patrimônio líquido estão apresentados a menor em R\$ 7.572 mil e R\$ 6.472 mil (2022: R\$ 7.322 mil e R\$ 6.525 mil), respectivamente, o passivo a menor em R\$ 1.100 mil (2022: R\$ 797 mil) e o resultado do exercício apresentado a menor em R\$ 1.971 mil (2022: R\$ 1.196 mil), líquido dos correspondentes efeitos tributários.

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 com ressalva.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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, 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detectam 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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.
- 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 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, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Recife, 25 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-000904/F-7



Diego Feliciano Irineu
Contador CRC 1SP223212/O-2

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	3.063	2.243	Fornecedores		64	3
Contas a receber	9	392	330	Contas a pagar a empresa ligada	15	214	161
Dividendos a receber	10	883	803	Tributos a pagar		1.634	1.589
Valores a restituir	6.8	317	328	Dividendos propostos	12 (c)	3.000	4.000
Outros ativos		42	18	Outros passivos		2	1
Total do ativo circulante		4.697	3.722	Total do passivo circulante		4.914	5.754
Não circulante				Patrimônio líquido	12		
Realizável a longo prazo				Capital social		117.805	117.805
Empréstimos a lojistas	6.8	-	444	Reserva de lucros		17.438	19.790
Dépósitos judiciais		50	135	Total do patrimônio líquido		135.243	137.595
Total do realizável a longo prazo		50	579				
Investimentos	10	20	20				
Propriedades para investimento	11	135.389	139.027				
Intangível		1	1				
Total do ativo não circulante		135.460	139.627				
Total do ativo		140.157	143.349	Total do passivo e patrimônio líquido		140.157	143.349

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Receitas líquidas	13	50.407	46.694
Despesas administrativas			
Despesas gerais	14	(9.891)	(8.855)
Depreciação	11	(7.368)	(7.343)
Outras despesas		<u>(591)</u>	<u>(439)</u>
Lucro operacional		32.557	30.057
Resultado de equivalência patrimonial	10	7.216	6.729
Receitas financeiras		857	523
Despesas financeiras		<u>(22)</u>	<u>(11)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		40.608	37.298
Contribuição social	6.4	(1.584)	(1.443)
Imposto de renda	6.4	<u>(4.376)</u>	<u>(3.984)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>34.648</u>	<u>31.871</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>117.805</u>	<u>117.805</u>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>294,11</u>	<u>270,54</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	<u>34.648</u>	<u>31.871</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>34.648</u>	<u>31.871</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
			Legal	Retenção			
Saldos em 31 de dezembro de 2021		117.805	8.050	19.869	-	145.724	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	31.871	31.871	
Constituição de reserva legal	12 (b)	-	1.593	-	(1.593)	-	
Realização de reservas	12 (b)	-	-	(9.722)	9.722	-	
Dividendos	12 (c)	-	-	-	-	-	
<i>Antecipados</i>		-	-	-	(36.000)	(36.000)	
<i>Propostos</i>		-	-	-	(4.000)	(4.000)	
Saldos em 31 de dezembro de 2022		117.805	9.643	10.147	-	137.595	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	34.648	34.648	
Constituição de reserva legal	12 (b)	-	1.733	-	(1.733)	-	
Realização de reservas	12 (b)	-	-	(4.085)	4.085	-	
Dividendos	12 (c)	-	-	-	-	-	
<i>Antecipados</i>		-	-	-	(34.000)	(34.000)	
<i>Propostos</i>		-	-	-	(3.000)	(3.000)	
Saldos em 31 de dezembro de 2023		117.805	11.376	6.062	-	135.243	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		40.608	37.298
<i>Ajustes:</i>			
Resultado de equivalência patrimonial	10	(7.216)	(6.729)
Depreciação	11	7.368	7.343
Variações nos ativos e passivos			
Contas a receber		(62)	114
Valores a restituir		11	8
Outros ativos		(24)	(1)
Fornecedores		61	(35)
Contas a pagar a empresa ligada		53	1
Tributos a pagar		6	31
Outros passivos		1	-
Caixa gerado pelas operações		40.806	38.030
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5.921)	(5.132)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		34.885	32.898
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos de empréstimos a lojistas		444	734
Depósitos judiciais resgatados (efetuados)		85	(112)
Dividendos recebidos		7.136	6.612
Aquisição de propriedades para investimento	11	(3.730)	(938)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		3.935	6.296
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos		(38.000)	(39.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(38.000)	(39.000)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		820	194
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		2.243	2.049
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		3.063	2.243

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Riomar Shopping Aracaju S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, que tem como objeto a administração de bens próprios e a participação societária em outras sociedades.

A Companhia é proprietária do empreendimento Shopping Riomar, localizado em Aracaju – SE, e é controlada pela JCPM Shopping Centers S.A.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 25 de março de 2024.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

A Companhia não apresenta as demonstrações financeiras consolidadas, visto que a sua controladora final a JCPM Shopping Centers S.A., disponibiliza ao público suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as quais contemplam a Companhia, e divulgadas em conformidade com os Pronunciamentos Técnicos do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

4.1 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 11: estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos.

4.2 Julgamentos

A Companhia entende que não há impactos relevantes decorrentes de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção do valor divulgado na nota explicativa:

Nota explicativa 11: divulgação de estimativa de valor justo das propriedades para investimento.

6 Resumo das principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

6.1 Reconhecimento da receita

A Companhia reconhece a receita da seguinte forma:

As receitas de aluguéis são registradas mensalmente quando efetivamente recebidas; e

As receitas de “Res Sperata” são reconhecidas no momento do seu recebimento e são decorrentes da cessão dos direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento.

A Companhia classifica essas operações como arrendamentos operacionais, uma vez que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios relativos à posse do ativo.

6.2 Receitas e despesas financeiras

A receita e despesa financeira são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se substancialmente a rendimentos de aplicações financeiras, adicionais de recebimento em atraso e variações monetárias ativas.

6.3 Despesas administrativas

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 15), a gastos relacionados à estrutura mantida no empreendimento para gerenciamento e monitoramento do processo de arrecadação de aluguéis, além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

6.4 Imposto de renda e contribuição social

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social são determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

6.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

6.6 Investimentos em coligadas e controladas

Os investimentos em coligada e controlada são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

6.7 Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de empreendimento mantido para fins de renda de aluguel de longo prazo. O imóvel não é ocupado pela Companhia e está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, pelas vidas úteis estimadas mencionadas na Nota 11.

6.8 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa.

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras, contas a receber, valores a restituir, empréstimos a lojistas e outros ativos.

Os valores a restituir referem-se a gastos realizados pela Companhia por conta de terceiros, os quais, conforme definições contratuais, serão reembolsados pelos parceiros envolvidos. A Companhia espera realizar esse ativo até o final de 2024.

Os empréstimos a lojistas referem-se a valores concedidos a lojistas para instalação de suas lojas no empreendimento Shopping Riomar.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não apresentava instrumentos financeiros derivativos. Todos os instrumentos financeiros da Companhia estão avaliados ao custo amortizado não existindo avaliação sobre hierarquia de valor de justo e sem diferenças entre valor justo e valor contábil.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Esses passivos compreendem fornecedores, contas a pagar a empresa ligada e outros passivos

6.9 Redução ao valor recuperável (Impairment)

Ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não identificou quaisquer indícios de “impairment” com relação aos seus ativos não financeiros.

7 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. Não se espera que as seguintes normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 03 e CPC 40);
- Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26);
- Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06).

8 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Bancos – conta corrente	23	240
Aplicações financeiras (a)	<u>3.040</u>	<u>2.003</u>
	<u>3.063</u>	<u>2.243</u>

- (a) As aplicações em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas em fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

9 Contas a receber

Estão representadas por aluguéis e “Res Sperata” recebidos pelo Condomínio do Shopping Riomar, os quais foram repassados para a Companhia em janeiro do ano subsequente. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo é de R\$ 392 (2022 – R\$ 330).

10 Investimentos

	2023		2022	
	Aracaju Adm. (a)	Riomar Aracaju Parking (b)	Total	Total
Informações sobre as investidas				
Quantidade de quotas possuídas	1	19.999		
Participação no capital – em %	0,01	99,99		
Capital social	100	20		
Patrimônio líquido	100	20		
Lucro líquido do exercício	7.087	7.216		
Movimentação dos investimentos				
Saldo em 1º de janeiro	-	20	20	20
Equivalência patrimonial	-	7.216	7.216	6.729
Dividendos recebidos	-	(6.333)	(6.333)	(5.926)
Dividendos a receber	-	(883)	(883)	(803)
Saldo em 31 de dezembro	-	20	20	20

- (a) **Aracaju Administradora de Shopping Center Ltda. (“Aracaju Adm.”)** - Coligada que tem como objeto social a administração e a gestão de condomínios por conta de terceiros e a exploração de estacionamentos rotativos de veículos.
- (b) **Riomar Aracaju Parking Ltda. (“Riomar Aracaju Parking”)** - Controlada que tem como objeto social a exploração do estacionamento rotativo de veículos no Shopping Riomar Aracaju.

11 Propriedades para investimento

	2023			2022	
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Vida útil estimada (em anos)
Terrenos	5.959	-	5.959	5.921	-
Edificações	136.697	(26.737)	109.960	111.736	45
Instalações e equipamentos	58.635	(39.641)	18.994	20.705	10
Móveis e utensílios	1.411	(997)	414	507	10
Outras	199	(192)	7	7	5
Adiantamentos	55	-	55	151	
	<u>202.956</u>	<u>(67.567)</u>	<u>135.389</u>	<u>139.027</u>	
Saldo em 1º de janeiro				139.027	145.432
Aquisições				3.730	938
Depreciação				(7.368)	(7.343)
Saldo em 31 de dezembro				<u>135.389</u>	<u>139.027</u>

Os valores acima representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento Shopping Riomar, localizado em Aracaju-SE. As aquisições de propriedades para investimento em 2023 e em 2022 estão substancialmente representadas por gastos com a revitalização do empreendimento.

As vidas úteis utilizadas para fins de determinação das taxas anuais de depreciação estão baseadas em laudo de avaliação emitido por peritos independentes. Para a elaboração do laudo, o avaliador independente considerou o planejamento operacional da Companhia para os próximos exercícios, antecedentes internos como o nível de manutenção e utilização dos itens, elementos de comparação e taxas de vivência dos bens.

Se essas propriedades estivessem avaliadas pelo valor justo, este seria de R\$ 617.461. A Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação, que incluem o uso de operações recentes realizadas entre terceiros com propriedades similares, a análise de modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e a análise de fluxos de caixa descontados, os quais não consideram os efeitos tributários, tendo em vista a experiência e o entendimento da administração de que o mercado assim avalia esses tipos de propriedades em eventuais negociações.

As propriedades para investimento são arrendadas para locatários por meio de contratos de arrendamento operacional que possuem normalmente prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em 2023, a Companhia faturou R\$ 45.719 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2023 (2022 – R\$ 40.568), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2023	2022
Em 2023	-	13%
Em 2024	10%	12%
Após 2024	64%	45%
Prazo indeterminado	26%	30%
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 está representado por 117.805.110 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b. Reserva de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Reserva de retenção de lucros

Em 2023, a administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no valor de R\$ 4.085 (2022 - R\$ 9.722), tendo destinado tais recursos na distribuição de dividendos aos acionistas. A realização da reserva em 2022 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 27 de abril de 2023. A realização da reserva em 2023 será deliberada oportunamente em Assembleia de Acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício.

c. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Durante o exercício de 2023, a diretoria antecipou dividendos no montante de R\$ 34.000 (2022 – R\$ 36.000) e propôs a distribuição adicional de R\$ 3.000 (2022 - R\$ 4.000). O Estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela administração.

13 Receitas líquidas

	2023	2022
Receitas de aluguéis	51.617	47.407
Receitas de “Res Sperata”	502	744
Outras receitas	197	312
Deduções – PIS e COFINS	<u>(1.909)</u>	<u>(1.769)</u>
	<u>50.407</u>	<u>46.694</u>

14 Despesas administrativas – Despesas gerais

	2023	2022
Gastos com a estrutura do Shopping Riomar	(7.878)	(7.369)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 15)	(1.949)	(1.366)
Serviços prestados	(51)	(83)
Outras	<u>(13)</u>	<u>(37)</u>
	<u>(9.891)</u>	<u>(8.855)</u>

15 Partes relacionadas

A Companhia é parte integrante de um grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações (Nota 14).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Center S.A., no valor de R\$ 214 (2022 – R\$ 161), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração paga ou

provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 307 (2022 – R\$ 297), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

16 Contingências

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, avaliou não existir processos avaliados como provável de perda, portanto, nenhuma provisão foi constituída.

17 Cobertura de seguros

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Condomínio Shopping Riomar e é feita com base em programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o porte do empreendimento. As coberturas contratadas, no montante de R\$ 389.871, são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.