

Shopping Center Jardins 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
Balço 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
Shopping Center Jardins S.A.**
Recife - PE

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Shopping Center Jardins 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 Shopping Center Jardins 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, 6.9 e 13 às demonstrações financeiras, o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 apresenta na rubrica de contas a receber o montante R\$ 628 mil (2022: R\$ 479 mil) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou na demonstração de resultado receita operacional líquida de R\$ 48.893 mil (2022: R\$ 46.183 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\$ 5.838 mil e R\$ 4.990 mil (2022: R\$ 7.494 mil e R\$ 6.679 mil), respectivamente, o passivo está apresentado a menor em R\$ 848 mil (2022: R\$ 815 mil) e o resultado do exercício findo nessa data a menor em R\$ 1.003 mil (2022: R\$ 1.333 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 concluímos 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

Shopping Center Jardins S.A.

Balço 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	1.817	1.525	Fornecedores		94	-
Contas a receber	9	628	479	Contas a pagar a empresa ligada	15	212	160
Dividendos a receber	10	820	790	Tributos a pagar		1.704	1.614
Outros ativos		25	25	Dividendos propostos	12 (c)	3.500	1.000
Total do ativo circulante		3.290	2.819	Total do passivo circulante		5.510	2.774
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Tributos a pagar	6.6	96	92
Empréstimos a lojistas	6.9	3.500	113	Total do passivo circulante		96	92
Depósitos judiciais	6.6	175	170				
Total do realizável a longo prazo		3.675	283	Patrimônio líquido			
Investimentos	10	100	100	Capital social		75.000	75.000
Propriedades para investimento	11	93.000	90.282	Reserva de lucros		19.461	15.620
Intangível		2	2	Total do patrimônio líquido		94.461	90.620
Total do ativo não circulante		96.777	90.667	Total do passivo e patrimônio líquido		100.067	93.486
Total do ativo		100.067	93.486				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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	48.893	46.183
Despesas administrativas			
Despesas gerais	14	(7.773)	(5.853)
Depreciação	11	(3.387)	(3.303)
Outras despesas, líquidas		<u>(418)</u>	<u>(278)</u>
Lucro operacional		37.315	36.749
Resultado de equivalência patrimonial	10	7.087	6.614
Receitas financeiras		779	455
Despesas financeiras		<u>(19)</u>	<u>(15)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		45.162	43.803
Contribuição social	6.4	(1.547)	(1.440)
Imposto de renda	6.4	<u>(4.274)</u>	<u>(3.977)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>39.341</u>	<u>38.386</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>524,55</u>	<u>511,81</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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>39.341</u>	<u>38.386</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>39.341</u></u>	<u><u>38.386</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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		85.062	11.965	-	-	97.027
Redução de capital	12 (a)	(10.062)	-	-	-	(10.062)
Lucro líquido do exercício	12 (b)	-	-	-	38.386	38.386
Constituição de reserva legal	12 (b)	-	1.920	-	(1.920)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	12 (b)	-	-	1.735	(1.735)	-
Dividendos	12 (c)	-	-	-	-	-
Antecipados		-	-	-	(33.731)	(33.731)
Propostos		-	-	-	(1.000)	(1.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		75.000	13.885	1.735	-	90.620
Lucro líquido do exercício		-	-	-	39.341	39.341
Constituição de reserva legal	12 (b)	-	1.115	-	(1.115)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	12 (b)	-	-	2.726	(2.726)	-
Dividendos	12 (c)	-	-	-	-	-
Antecipados		-	-	-	(32.000)	(32.000)
Propostos		-	-	-	(3.500)	(3.500)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		75.000	15.000	4.461	-	94.461

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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		45.162	43.803
<i>Ajustes:</i>			
Depreciação	11	3.387	3.303
Resultado da equivalência patrimonial	10	(7.087)	(6.614)
Valor residual de propriedades para investimento baixada	11	273	-
<i>Variações nos ativos e passivos:</i>			
Contas a receber		(149)	1.668
Fornecedores		94	(2)
Contas a pagar a empresa ligada		52	(4)
Tributos a pagar		44	27
Caixa gerado pelas operações		41.776	42.181
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5.775)	(5.146)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		36.001	37.035
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos (concessões) de empréstimos a lojistas, líquidos		(3.387)	300
Depósitos judiciais efetuados		(1)	(41)
Aquisições de propriedades para investimento	10	(6.378)	(981)
Dividendos recebidos		7.057	6.469
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		(2.709)	5.747
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Redução de capital em dinheiro	12 (a)	-	(10.062)
Dividendos pagos		(33.000)	(35.902)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(33.000)	(45.964)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		292	(3.182)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.525	4.707
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1.817	1.525

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

A Shopping Center Jardins S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado sediada em Recife - PE, que tem como objeto a participação societária em outras sociedades, a prática de atos de gestão de empreendimentos comerciais e a administração de instalações comerciais.

A Companhia é empreendedora do Shopping Jardins, 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 investimento;

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, variações monetárias ativas e juros sobre empréstimos a lojistas.

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 foram 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 Depósitos judiciais e tributos a pagar (não circulante)

Os depósitos judiciais correspondem a valores depositados como garantia de ações cíveis, além de valores de PIS e COFINS sobre receitas financeiras, questionados judicialmente, e são apresentados ao custo, atualizados monetariamente pela taxa SELIC. Os depósitos de PIS e COFINS estão correspondidos por tributos a pagar registrados no passivo não circulante.

6.7 Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

6.8 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.

6.9 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, depósitos judiciais e empréstimos a lojistas.

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

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 e contas a pagar a empresa ligada.

6.10 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	28	106
Aplicações financeiras (a)	1.789	1.419
	<u>1.817</u>	<u>1.525</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 Center Jardins, os quais foram repassados para a Companhia em janeiro do ano subsequente. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo é de R\$ 628 (2022 – R\$ 479).

10 Investimentos

	2023		2022	
	Aracaju Adm. (a)	Riomar Aracaju Parking (b)	Total	Total
Informações sobre as investidas				
Quantidade de quotas possuídas	99.999	1		
Participação no capital - %	99,99	0,01		
Capital social	100	20		
Patrimônio líquido	100	20		
Lucro líquido do exercício	7.087	7.216		
Movimentação dos investimentos				
Saldo em 1º de janeiro	100	-	100	100
Equivalência patrimonial	7.087	-	7.087	6.614
Dividendos antecipados	(6.267)	-	(6.267)	(5.824)
Dividendos propostos	(820)	-	(820)	(790)
Saldo em 31 de dezembro	100	-	100	100

- (a) **Aracaju Administradora de Shopping Center Ltda. (“Aracaju Adm.”)** - Controlada 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	21.129	-	21.129	21.129	
Edificações	97.639	(34.160)	63.479	62.351	48
Instalações e equipamentos	23.259	(15.046)	8.213	6.189	10
Móveis e utensílios	512	(333)	179	212	10
Outros	96	(96)	-	-	5
Adiantamentos	-	-	-	128	
Obras em andamento	-	-	-	273	
	142.635	(49.635)	93.000	90.282	
			2023	2022	
Saldo em 1º de janeiro			90.282	92.604	
Aquisições			6.378	981	
Baixa de obras em andamento			(273)	-	
Depreciação			(3.387)	(3.303)	
Saldo em 31 de dezembro			93.000	90.282	

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

As baixas de propriedades para investimentos estão representadas pelos gastos com projetos que a Companhia desistiu de realizar, sendo o saldo reconhecido como perda no exercício (Nota 14).

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\$ 588.490. 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\$ 44.763 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2023 (2022 – R\$ 41.893), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2023	2022
Em 2023	-	15%
Em 2024	9%	12%
Após 2024	53%	39%
Indeterminado	38%	34%
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 está representado por 75.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 1º de abril de 2022, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 10.062, por meio do cancelamento de 10.061.900 ações.

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 destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 2.726 (2022 - R\$ 1.735), para a reserva de retenção de lucros, uma vez que serão utilizados para atender investimentos de capital próprio. A constituição da reserva em 2022 foi aprovada em assembleia de acionistas realizada em 27 de abril de 2023. A constituição 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 Companhia pagou dividendos antecipados no montante de R\$ 32.000 (2022 – R\$ 33.731) e propôs a distribuição de R\$ 3.500 (2022 – R\$ 1.000). O Estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

13 Receitas líquidas

	2023	2022
Receitas de aluguéis	49.797	46.979
Receitas de “Res Sperata”	704	905
Outras receitas	244	48
Deduções – PIS e COFINS	(1.852)	(1.749)
	48.893	46.183

14 Despesas administrativas - Gerais

	2023	2022
Gastos com a estrutura do Shopping Jardins	(5.454)	(4.481)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 15)	(1.930)	(1.360)
Baixa de gastos com projetos (Nota 11)	(273)	-
Serviços prestados	(51)	(10)
Outras	(65)	(2)
	(7.773)	(5.853)

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 Centers S.A., no valor de R\$ 212 (2022 –

R\$ 160), 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\$ 304 (2022 – R\$ 305), 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.

17 Cobertura de seguros

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Condomínio Shopping Center Jardins 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\$ 277.832, são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, segundo a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.