
Riomar Fortaleza Norte S.A.

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente***

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 2021 e de 2020 e relatório do auditor independente.



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Riomar Fortaleza Norte S.A.

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Fortaleza Norte S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 significativas 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 Fortaleza Norte S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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 descrito na Nota 13.7 às demonstrações financeiras, a Companhia registra receita de "Res Sperata", que é a cessão do direito de usufruto da estrutura do empreendimento, quando da assinatura dos respectivos contratos com os lojistas. Conforme estabelece o Pronunciamento Técnico CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, o arrendador deve registrar as receitas de forma linear durante o prazo do arrendamento. Portanto, a receita de "Res Sperata" deve ser reconhecida ao longo do prazo do aluguel. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2021, o ativo está apresentado a maior em R\$ 966 mil (2020 – R\$ 687 mil), o passivo relacionado à receita diferida está apresentado a menor em R\$ 389 mil (2020 – R\$ 1.246 mil), o patrimônio líquido está apresentado a maior em R\$ 1.355 mil (2020 – R\$ 1.933 mil), e o resultado do exercício findo nessa data está apresentado a menor em R\$ 630 mil (2020 – a menor em R\$ 1.024 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 do auditor 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia 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.



Riomar Fortaleza Norte S.A.

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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Riomar Fortaleza Norte S.A.

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.

Recife, 24 de março de 2022

A handwritten signature in blue ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
(atual denominação da PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes)
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink that reads 'Helena de Petribu Fraga Rocha'.

Helena de Petribu Fraga Rocha
Contador CRC PE-020549/O-6

Riomar Fortaleza Norte S.A.**Balanco patrimonial em 31 de dezembro**
Em milhares de reais

| Ativo | 2021 | 2020 | Passivo e patrimônio líquido | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|---|----------------|----------------|
| Circulante | | | Circulante | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) | 291 | 8.052 | Financiamentos (Nota 6) | | 3.706 |
| Contas a receber (Nota 4) | 7.891 | 7.646 | Fornecedores | 93 | 98 |
| Valores a restituir (Nota 13.2) | 3.506 | 3.546 | Contas a pagar a empresa ligada (Nota 11) | 66 | 61 |
| Tributos a recuperar | 105 | 143 | Salários e encargos | 16 | 16 |
| Outros ativos | 52 | 51 | Tributos a pagar | 183 | 129 |
| | 11.845 | 19.438 | | 358 | 4.010 |
| Não circulante | | | Não circulante | | |
| Realizável a longo prazo | | | Tributos diferidos (Nota 10) | 7.873 | 5.901 |
| Empréstimos a lojistas (Nota 13.2) | 7.744 | 10.561 | | | |
| Depósitos judiciais | 40 | 38 | | | |
| | 7.784 | 10.599 | Patrimônio líquido (Nota 7) | | |
| | | | Capital social | 403.731 | 413.731 |
| Propriedades para investimento (Nota 5) | 378.523 | 392.378 | Prejuízos acumulados | (13.810) | (1.227) |
| | 386.307 | 402.977 | | 389.921 | 412.504 |
| Total do ativo | 398.152 | 422.415 | Total do passivo e do patrimônio líquido | 398.152 | 422.415 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Receitas líquidas (Nota 8) | 17.667 | 14.006 |
| Despesas administrativas | | |
| Despesas gerais (Nota 9) | (13.365) | (12.943) |
| Depreciação e amortização | (14.031) | (14.047) |
| Reversão (constituição) de provisão para perdas estimadas de crédito | (2.202) | 668 |
| Outras despesas, líquidas | <u>(596)</u> | <u>(629)</u> |
| Prejuízo operacional | (12.527) | (12.945) |
| Receitas financeiras (Nota 13.7) | 1.992 | 2.132 |
| Despesas financeiras | | |
| Juros de financiamentos (Nota 6) | | (12.634) |
| Outras despesas financeiras (Nota 13.7) | <u>(76)</u> | <u>(1.162)</u> |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social | (10.611) | (24.609) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 10) | <u>(1.972)</u> | <u>(1.969)</u> |
| Prejuízo do exercício | <u>(12.583)</u> | <u>(26.578)</u> |
| Ações em circulação no final do exercício (em milhares) | <u>549.403</u> | <u>563.011</u> |
| Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$ | <u>(22,90)</u> | <u>(47,21)</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Prejuízo do exercício | <u>(12.583)</u> | <u>(26.578)</u> |
| Outros componentes do resultado abrangente | <u> </u> | <u> </u> |
| Total do resultado abrangente do exercício | <u><u>(12.583)</u></u> | <u><u>(26.578)</u></u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

| | <u>Capital social</u> | <u>Prejuízos acumulados</u> | <u>Total</u> |
|---|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2019 | 380.511 | (123.929) | 256.582 |
| Aumento de capital (Nota 7) | 182.500 | | 182.500 |
| Redução de capital por absorção dos prejuízos acumulados (Nota 7) | (149.280) | 149.280 | |
| Prejuízo do exercício | | (26.578) | (26.578) |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 413.731 | (1.227) | 412.504 |
| Redução de capital em dinheiro (Nota 7) | (10.000) | | (10.000) |
| Prejuízo do exercício | | (12.583) | (12.583) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | <u>403.731</u> | <u>(13.810)</u> | <u>389.921</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|--------------|
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social | (10.611) | (24.609) |
| Ajustes de | | |
| Depreciação e amortização | 15.260 | 15.275 |
| Juros de financiamento | | 12.634 |
| Juros sobre empréstimos a lojistas | (1.550) | (1.679) |
| Baixa de empréstimos a lojistas | | 913 |
| Constituição (reversão) de provisão para perdas estimadas de crédito | 2.202 | (668) |
| Atualização sobre tributos a recuperar e depósitos judiciais | (4) | (7) |
| Variações nos ativos e passivos | | |
| Contas a receber | (2.171) | (3.264) |
| Valores a restituir | 40 | (24) |
| Tributos a recuperar | 40 | 98 |
| Outros ativos | (1) | (11) |
| Fornecedores | (5) | (38) |
| Contas a pagar a empresa ligada | 5 | (10) |
| Tributos a pagar | 54 | 22 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações | 3.259 | (1.368) |
| Juros pagos | (264) | (12.425) |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | 2.995 | (13.793) |
| Fluxos de caixa das atividades de investimento | | |
| Recebimentos de empréstimos a lojistas, líquidos | 4.091 | 1.782 |
| Aquisições de propriedades para investimento (Nota 5) | (1.405) | (155) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento | 2.686 | 1.627 |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamento | | |
| Integralização de capital pelos acionistas (Nota 7) | | 182.500 |
| Redução de capital em dinheiro (Nota 7) | (10.000) | |
| Amortização de financiamentos | (3.442) | (186.075) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento | (13.442) | (3.575) |
| Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa | (7.761) | (15.741) |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 8.052 | 23.793 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | <u>291</u> | <u>8.052</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seção A – Informações gerais

1.1 Contexto operacional

O Riomar Fortaleza Norte S.A. (ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado sediada em Recife – PE, que tem como objeto a exploração comercial do Shopping denominado RioMar Kennedy, localizado em Fortaleza-CE, além da participação societária em empresas ou investimentos em bens móveis e imóveis ligados ao referido empreendimento.

Em meados de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou alerta de pandemia do novo coronavírus (COVID-19), afetando a rotina da população e da atividade econômica global. O Empreendimento foi impactado em decorrência de restrições impostas pelos governos locais, com a paralisação das atividades durante alguns meses em 2020, além de restrições no horário de funcionamento, que trouxeram impacto direto nas vendas dos lojistas e, conseqüentemente, nas receitas da Companhia neste período. Durante o exercício de 2021, houve redução nas restrições, e, aos poucos, as atividades operacionais retornaram aos níveis pré-pandemia.

Atualmente, a Companhia vem adotando todas as medidas possíveis para minimizar os impactos trazidos pela pandemia da COVID-19 em suas operações, atuando de forma prudente e seguindo todas as medidas sugeridas pelas autoridades sanitárias, com o objetivo principal de preservar a saúde e a segurança de seus colaboradores, clientes e a população em geral.

É importante destacar que a Companhia vem cumprindo com todos os seus compromissos imediatos, não apresentando, até o momento, necessidade de captação de recursos financeiros para a manutenção de suas atividades operacionais.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 24 de março de 2022.

1.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”) e, também, a sua moeda de apresentação.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota 13.

Seção B – Riscos

2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à seleção das vidas úteis de propriedades para investimento, amortização de intangíveis, determinação de provisões para tributos, perdas de crédito e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Seção C – Notas explicativas relevantes selecionadas

3 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo em 31 de dezembro de 2021 é composto por R\$ 21 em recursos em conta corrente (2020 – R\$ 297) e por R\$ 270 em aplicações financeiras em renda fixa (2020 – R\$ 7.755). As aplicações financeiras em renda fixa correspondem a certificados de depósitos bancários e quotas de fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro – CDI.

4 Contas a receber

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|----------------|----------------|
| Subcondomínio Riomar Kennedy (a) | 575 | 824 |
| Aluguéis a receber | 9.862 | 7.503 |
| Cessões de direito a receber – “Res sperata” | 2.453 | 2.391 |
| Provisão para perdas estimadas de crédito (b) | <u>(4.999)</u> | <u>(3.072)</u> |
| | <u>7.891</u> | <u>7.646</u> |

(a) Referem-se aos valores de aluguéis e de “Res Sperata” já recebidos pelo Subcondomínio RioMar Kennedy, porém não repassados à Companhia até o fim do exercício. Esses valores foram repassados no início do mês subsequente.

(b) A provisão para perdas estimadas de crédito é constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização do contas a receber, com base em análise individual de cada credor. Em 2021, a Companhia constituiu provisão no montante de R\$ 1.926 (2020 - R\$ 245).

5 Propriedades para investimento

| | <u>2021</u> | | <u>2020</u> | | <u>Vida útil estimada (em anos)</u> |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|---|
| | <u>Custo de aquisição</u> | <u>Depreciação acumulada</u> | <u>Líquido</u> | <u>Líquido</u> | |
| Terrenos | 71.480 | | 71.480 | 71.480 | |
| Edificações | 290.044 | (29.834) | 260.210 | 265.706 | 50 |
| Instalações e equipamentos | 93.870 | (47.685) | 46.185 | 54.395 | 10 |
| Móveis e utensílios | 1.385 | (775) | 610 | 748 | 10 |
| Outras | <u>379</u> | <u>(341)</u> | <u>38</u> | <u>49</u> | 5 |
| | <u>457.158</u> | <u>(78.635)</u> | <u>378.523</u> | <u>392.378</u> | |

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldo em 1º de janeiro | 392.378 | 407.495 |
| Aquisições | 1.405 | 155 |
| Depreciação | <u>(15.260)</u> | <u>(15.272)</u> |
| Saldo em 31 de dezembro | <u><u>378.523</u></u> | <u><u>392.378</u></u> |

Os valores acima representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento RioMar Kennedy. As aquisições de propriedades para investimento em 2021 e 2020 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 perito independente, que, diferentemente do aplicado pela Companhia, estimou prazo de 50 anos de vida útil para as edificações. 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\$ 630.861. 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 2021, a Companhia faturou R\$ 15.057 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2021 (2020 – R\$ 10.622), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------|-------------|-------------|
| Em 2021 | | 32% |
| Em 2022 | 7% | 4% |
| Em 2023 | 8% | 6% |
| Após 2023 | 41% | 41% |
| Indeterminado | <u>44%</u> | <u>17%</u> |
| Total | <u>100%</u> | <u>100%</u> |

6 Financiamentos

Referia-se a financiamento concedido pelo Banco do Nordeste do Brasil S.A. (BNB), no âmbito do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE. Os encargos financeiros incidentes sobre o crédito foram de 8,24% a.a., com bônus de adimplência de 15%.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O valor financiado e os juros estavam sendo amortizados em prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira parcela liquidada em março de 2017 e vencimento final em 2026. Em 2020, a Companhia decidiu amortizar antecipadamente parte substancial do saldo devedor do financiamento, sendo o saldo remanescente liquidado em fevereiro de 2021.

Para esta operação, a Companhia concedeu em garantia fiança bancária correspondente a 100% do valor financiado.

7 Patrimônio líquido

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 está representado por 549.402.841 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2020 – 563.011.000 ações).

Em 29 de dezembro de 2020, a Assembleia de Acionistas aprovou: (a) aumento de capital no montante de R\$ 182.500, com recursos anteriormente adiantados pelos acionistas, tendo sido emitidas 182.500.000 novas ações; e (b) redução de capital social no montante de R\$ 149.280, por meio de absorção dos prejuízos acumulados em 30 de novembro de 2020.

Em 20 de dezembro de 2021, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital social em dinheiro, no montante de R\$ 10.000, por meio do cancelamento de 13.608.159 ações.

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.

8 Receitas líquidas

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|----------------|----------------|
| Receitas de aluguéis | 20.234 | 15.541 |
| Receitas de "Res Sperata" | 199 | |
| Outras receitas | 38 | 136 |
| Deduções – PIS, COFINS e cancelamentos | <u>(2.804)</u> | <u>(1.671)</u> |
| | <u>17.667</u> | <u>14.006</u> |

9 Despesas administrativas - gerais

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Gastos com a estrutura do RioMar Kennedy | (12.605) | (12.278) |
| Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 11) | (588) | (505) |
| Serviços prestados | (100) | (85) |
| Outras | <u>(72)</u> | <u>(75)</u> |
| | <u>(13.365)</u> | <u>(12.943)</u> |

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

10 Imposto de renda e contribuição social e tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos referem-se à diferença temporária entre a depreciação das edificações calculada à taxa fiscal e a respectiva depreciação calculada pela sua vida útil (base contábil), conforme disposto no art. 57 da Lei nº 4.506/64 (alterada pela Lei nº 12.973/14). As alíquotas desses tributos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram calculados com base no lucro real, entretanto não foram apuradas bases positivas para esses tributos.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía, em seus registros fiscais, prejuízos a compensar relacionados ao imposto de renda e bases negativas de contribuição social no montante de R\$ 120.507 (2020 – R\$ 106.892), ambos não reconhecidos contabilmente em função da incerteza da necessidade de utilização desses créditos nos próximos exercícios.

11 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 9).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 66 (2020 – R\$ 61), 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 anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 114 (2020 – R\$ 90), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

12 Cobertura de seguros

A contratação de seguro está sob a responsabilidade do Subcondomínio Shopping Center Riomar Presidente Kennedy 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\$ 464.786, 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.

Seção D – Políticas contábeis

13 Resumo das principais políticas contábeis

13.1 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.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13.2 Ativos financeiros

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, depósitos judiciais e outros ativos.

Os valores a restituir referem-se a gastos realizados pela Companhia por conta de terceiros durante a construção do empreendimento, os quais, conforme definições contratuais, serão reembolsados pelos parceiros envolvidos. A Companhia espera realizar esse ativo até o final de 2022.

Os empréstimos a lojistas referem-se a valores repassados a locatários para instalação de suas lojas no empreendimento RioMar Kennedy e serão ressarcidos até 2024, com encargos médios mensais correspondentes à variação do IGP-DI.

13.3 Contas a receber

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. Estão representadas por aluguéis e “Res Sperata” a receber auferidos no empreendimento Riomar Kennedy.

13.4 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 5.

13.5 Contas a pagar

As contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, quando aplicável. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. O saldo é composto substancialmente por fornecedores de materiais e equipamentos relacionados com a construção da propriedade para investimento.

13.6 Financiamentos

Os financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. São classificados no passivo circulante, exceto aquelas parcelas com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estas são classificadas no passivo não circulante).

Os juros são reconhecidos com base no método de taxa de juros efetiva e incluídos em despesas financeiras, no resultado do exercício.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13.7 Apuração do resultado

A Companhia reconhece a receita da seguinte forma:

- As receitas de aluguéis foram reconhecidas mensalmente pelo método linear na demonstração do resultado durante o período contratual; e
- As receitas de “Res Sperata” foram reconhecidas no momento da assinatura do contrato e são decorrentes da cessão dos direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento.

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 11), 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.

As receitas financeiras referem-se substancialmente a rendimentos de aplicações financeiras e juros de empréstimos concedidos a lojistas e são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

A rubrica “Outras despesas financeiras”, apresentada na demonstração do resultado, refere-se substancialmente a despesas com fianças bancárias.

* * *