

JSR SHOPPING S/A

CNPJ Nº 02.849.980/0001-27

RELATÓRIO ANUAL DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em conformidade com a legislação e as disposições estatutárias em vigor, submetemos a apreciação de V.Sas., para exame e deliberação, o relatório de atividades da JSR SHOPPING S/A, juntamente com as suas demonstrações financeiras encerradas em 31/12/2023, compostas do balanço patrimonial, das demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, as quais revelam a situação patrimonial e financeira da JSR SHOPPING S/A em 31/12/2023. Os referidos documentos e demais relatórios complementares encontram-se arquivados na sede da JSR SHOPPING S/A, juntamente com todas as demais informações/documentação de suporte.

Informamos também que a partir de 13/08/2024 estarão à disposição dos seus acionistas na sede da empresa e também na central de balanços (www.gov.br/centraldebalancos) os seguintes documentos:

- Relatório da Administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo.
- Demonstrações Financeiras

A Diretoria.

INFORMAMOS AOS ACIONISTAS QUE A AGO PARA APROVAÇÃO DAS CONTAS DE 2023 SERÁ REALIZADA NO DIA 12/09/2024 AS 10:00HS NA SEDE DA SOCIEDADE



50 anos

AUD/073/157/24



JSR SHOPPING S.A.

**Relatório dos Auditores Independentes sobre
as Demonstrações Contábeis**

AUDITASSE
AUDITORES INDEPENDENTES

31 de dezembro de 2023

Índice

1. Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	1-5
2. Balanço patrimonial – ativo	6
3 Balanço patrimonial – passivo	7
3. Demonstração do resultado	8
4. Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
5. Demonstração dos fluxos de caixa	10
6. Notas explicativas às demonstrações contábeis	11-24



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e quotistas da
JSR SHOPPING S.A.

OPINIÃO

Em nossa opinião a demonstração contábil acima referida apresenta adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JSR Shopping, 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

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 intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à entidade 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.

ÊNFASE

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

1 - No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a entidade procedeu uma completa revisão dos custos incorridos nos últimos cinco anos, nas unidades do estoque de imóveis a comercializar e que tiveram obras efetuadas, pela entidade, para permitir que as mesmas fossem alugadas para atividades diferentes das que eram efetuadas, e identificou que custos incorridos de 2019 a 2023 foram considerados como despesas quando deveriam ter sido capitalizado, procedendo o registro dos ajustes para correção de erro. O ajuste referente a 2019 a 2020 foi incluído no saldo inicial da conta de lucros acumulados em 01/01/2021, no montante de R\$ 1.703, os incorridos em 2021 e 2022, respectivamente R\$ 840 e R\$ 641, foram reapresentados no resultado, e os referentes a 2023 no total de R\$ 220 mil foi transferido para a mesma conta.

2 – O mesmo procedimento foi adotado pela empresa controlada ECIA Oeste Serviços e Construções Ltda. o que refletiu na JSR com o mesmo procedimento adotado pela entidade. Nesse sentido, o ajuste referente a 2019 e 2020 foi incluído no saldo inicial da conta de lucros acumulados em 01/01/2021, no montante de R\$ 540, os incorridos em 2021 e 2022, respectivamente R\$ 368 e R\$ 1.104, foram reapresentados no resultado, e excluídos de propriedade para investimentos, e o referentes a 2023 no total de R\$ 85 foi transferido do resultado sendo considerado na mesma conta acima mencionada.

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 entidade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira

compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2024.

Auditasse Auditores Independentes

CRC-RJ nº 237/0-O

JORGE

DOMINGUES:044

31251715

Jorge Domingues

Assinado de forma digital
por JORGE

DOMINGUES:04431251715

Dados: 2024.08.11 11:20:06
-03'00'

Contador CRC-RJ nº 020.628/O-3

AUDITASSE
AUDITORES INDEPENDENTES

JSR SHOPPING S.A.
Balço Patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (reapresentado)	<u>31/12/2021</u> (reapresentado)
ATIVO				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4	378	835	1.378
Contas a receber	5	6.429	4.684	6.176
Imóveis a comercializar	6	4.604	4.604	6.951
Outros		247	-	199
		<u>11.658</u>	<u>10.123</u>	<u>14.704</u>
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber	5	86	120	130
Partes relacionadas	7	7.588	7.721	8.487
		<u>7.674</u>	<u>7.841</u>	<u>8.617</u>
Investimento				
Empresa controlada	8	36.293	34.209	34.066
Propriedades para investimento	9	22.952	18.732	20.366
		<u>59.245</u>	<u>52.941</u>	<u>54.432</u>
Imobilizado				
		<u>14</u>	<u>20</u>	<u>21</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>178.591</u></u>	<u><u>70.925</u></u>	<u><u>77.774</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

JSR SHOPPING S.A.
Balanco Patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2023	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>				
Circulante				
Impostos e contribuições a recolher		209	241	312
Provisão para IRPJ e CSLL		948	1.069	1.112
Obrigações trabalhistas		431	400	431
Dividendos a pagar		9.459	9.459	9.459
		<u>11.047</u>	<u>11.169</u>	<u>11.314</u>
Não circulante				
Resultado de exercícios futuros	10	-	242	297
Partes relacionadas	7	26.455	26.290	26.031
Provisão para contingências	11	9.649	9.649	1.155
		<u>36.104</u>	<u>36.181</u>	<u>27.483</u>
Patrimônio líquido				
Capital social	12	16.220	16.220	16.220
Reservas de lucros		15.220	7.355	22.757
		<u>31.440</u>	<u>23.575</u>	<u>38.977</u>
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>78.591</u>	<u>70.925</u>	<u>77.774</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

JSR SHOPPING S.A.
Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
			(reapresentado)	(reapresentado)
Receita líquida	13	39.361	37.119	34.894
Despesas operacionais				
Despesa administrativas e gerais	14	(9.183)	(8.246)	(8.751)
Constituição da provisão para contingências		-	(8.494)	-
		<u>(9.183)</u>	<u>(16.740)</u>	<u>(8.751)</u>
Lucro antes do resultado financeiro		30.178	20.379	26.143
Resultado financeiro, líquido	15	(82)	(234)	(143)
Equivalência patrimonial	8	1.895	(2.747)	(2.683)
Resultado antes do IRPJ e da CSLL		31.991	17.398	23.317
Imposto de renda	16	(3.099)	(3.308)	(2.995)
Contribuição social	16	(1.124)	(1.205)	(1.087)
Lucro líquido do exercício		<u>27.768</u>	<u>12.885</u>	<u>19.235</u>
Quantidade de ações		<u>16.220.000</u>	<u>16.220.000</u>	<u>16.220.000</u>
Lucro líquido por ação do capital social – em reais		<u>1,71</u>	<u>0,76</u>	<u>1,19</u>
3115				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S.A.
Mutação do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31/12/2020		16.220	32.148	-	48.368
Ajuste de erro e mudanças de procedimento contábil				1.953	1.953
Saldo em 01/01/2021 (reapresentado)		16.220	32.148	1.953	50.321
Lucro líquido do exercício reapresentado		-		19.235	19.235
Distribuição de lucros		-	(30.579)		(30.579)
Transferência		-	21.188	(21.188)	
Saldos em 31/12/2021(reapresentado)		16.220	22.757	-	38.977
Lucro líquido do exercício (reapresentado)		-		12.885	12.885
Distribuição de lucros		-	(28.287)		(28.287)
Constituição de reserva de lucros		-	12.885	(12.885)	
Saldos em 31/12/2022 (reapresentado)		16.220	7.355	-	23.575
Lucro líquido do exercício				27.768	27.768
Reserva legal			1.084	(1.084)	
Distribuição de lucros				(19.903)	(19.903)
Transferência			6.781	(6.781)	
Saldos em 31/12/2023		16.220	15.220		31.440

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa
(Em milhares de reais)

	2023	2022
Atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	27.768	12.885
Equivalência patrimonial	(1.895)	(2.747)
Depreciação	187	2.282
Provisão para contingências	-	8.494
Lucro líquido do exercício ajustado	26.060	20.914
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber	(1.711)	1.502
Imóveis a comercializar	-	2.347
Partes relacionadas	(133)	946
Propriedade para investimento	(4.401)	(643)
Outros	(170)	349
Aumento (redução) nos passivos:		
Impostos e contribuições a recolher	(32)	(71)
Obrigações trabalhistas	31	(31)
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(121)	(43)
Partes relacionadas	165	259
Resultado de exercícios futuros	(242)	55
Outros	(189)	-
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	19.257	25.584
Atividades de financiamento		
Dividendos distribuídos	(19.903)	(28.287)
Atividades de investimento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	189	2.156
Adição de ativo imobilizado	-	4
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	189	2.160
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(457)	(543)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	835	1.378
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	378	835

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações.

JSR SHOPPING S.A.
Notas explicativas
(Em milhares de reais)

NOTA 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

A JSR Shopping S.A. (doravante denominada JSR) é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ e que tem por objetivo principal a exploração das atividades de locação de lojas em shoppings center (Center Shopping Rio e West Shopping Rio).

**NOTA 2 - BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis da JSR são de responsabilidade de sua administração e foram elaboradas e estão sendo apresentadas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na lei nº 6.404/76, com as alterações das leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 e as orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, vigentes em 31 de dezembro de 2023, consoante as práticas contábeis descritas na nota 3.

A emissão destas demonstrações contábeis foi aprovada pela diretoria da JSR em 31 de maio de 2024.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de estimativas contábeis, baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, a

provisão para o imposto de renda e contribuição social, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A companhia revisa anualmente suas estimativas e premissas.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais que é a moeda funcional da companhia e também a sua moeda de apresentação.

b) Apuração do resultado

O resultado é apurado segundo o regime de competência, exceto as receitas de coparticipação que são registradas inicialmente no grupo de resultado de exercícios futuros e são reconhecidas no resultado do exercício de acordo com o seu efetivo recebimento.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, dos depósitos bancários livres à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um risco insignificante de mudança de valores que são registradas pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

d) Contas a receber

As contas a receber são referentes aos aluguéis de lojas e quiosques, e estão demonstradas aos valores de realização. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, nos termos da legislação fiscal, é constituída com base nos créditos vencidos há mais de dois anos.

e) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao valor de custo de aquisição e/ou de construção, sendo os imóveis adquiridos e/ou construídos até 31 de dezembro de 1995, corrigidos até aquela data, na forma da legislação vigente à época.

f) Investimento – empresa controlada

Está avaliado segundo o método de equivalência patrimonial e inclui os adiantamentos efetuados para futuro aumento de capital

g) Propriedades para investimento

Demonstradas ao custo de aquisição e/ou de construção. A depreciação dos imóveis foi calculada segundo o método linear à taxa anual de 4%, de acordo com os percentuais estabelecidos pela Receita Federal, sendo ajustada para 1% ao ano a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

h) Demais ativos circulantes e não circulantes

Estão demonstrados ao valor de custo ou de realização, acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e das variações monetárias auferidas até a data do balanço.

i) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus principais 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. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2023, nossa revisão revelou que os principais ativos da companhia estão avaliados ao valor justo, não havendo, portanto, necessidade de constituição de provisão para deterioração.

j) Passivos circulantes e não circulantes

Demonstrados a valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço.

k) Tributação sobre as receitas

As receitas de serviços prestados estão sujeitas à tributação pelo Programa de Integração Social - PIS e pela Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, que são apresentados como deduções das receitas líquidas na demonstração do resultado.

l) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são apurados trimestralmente, segundo o regime de lucro presumido.

m) Passivos contingentes

Passivos contingentes são reconhecidos observando os seguintes critérios: I) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda remota, não são provisionados e nem divulgados; II) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda possível, não são provisionados, porém, são divulgados nas notas explicativas; e III) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda provável, são provisionados em montante considerado pela Administração e seus assessores jurídicos suficiente para cobrir os desembolsos de caixa futuros.

Os encargos trabalhistas e as contribuições apurados e recolhidos pela companhia, bem como as declarações de rendimentos estão sujeitos à revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais variáveis.

n) Estimativas e julgamentos contábeis críticos na preparação das demonstrações contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis, a companhia utilizou-se de julgamentos, estimativas e premissas contábeis com relação ao futuro que afetam a aplicação de políticas contábeis da companhia e os valores dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem (a) a vida útil de ativos de longa duração; (b) teste de redução do valor recuperável de ativos de vida longa; (c) mensuração do valor justo de instrumentos financeiros, e inclusive, quando aplicável, para contingências advindas de processos administrativos e judiciais e demais ativos e passivos na data do encerramento do exercício.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2023	2022
Bancos - contas de movimento	377	828
Aplicações financeiras	1	7
	<u>378</u>	<u>835</u>

NOTA 5 - CONTAS A RECEBER

	2023	2022
Aluguéis	13.149	13.085
Coparticipação	154	242
	<u>13.303</u>	<u>13.327</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.788)	(8.523)
	<u>6.515</u>	<u>4.804</u>
Ativo circulante	<u>6.429</u>	<u>4.684</u>
Ativo não circulante	86	120
	<u>6.515</u>	<u>4.804</u>

Os aluguéis devidos pelos locatários correspondem a um percentual - denominado "aluguel percentual" - incidente sobre o faturamento bruto das lojas e quiosques, não podendo ser inferior ao valor estipulado como valor mínimo reajustável, segundo a variação do IGPM-FGV, estabelecido e pactuado nos respectivos contratos de locação.

Os valores a receber por cessão de direitos de locação (coparticipação) são pactuados nos contratos de locação, reajustáveis segundo a variação do IGPM-FGV, e são representados por notas promissórias com a natureza jurídica de títulos "pro-solvendo", uma para cada prestação, emitidas pelos locatários e avaliadas por seus fiadores. Em caso de rescisão ou resolução dos contratos de locação, o locador perderá em favor da ECIA o valor de todas as prestações já pagas, assim como as parcelas vencidas e não pagas até a data da rescisão ou resolução do contrato.

NOTA 6 - IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	2023	2022
West Offices - lojas	<u>4.604</u>	<u>4.604</u>
	<u>4.604</u>	<u>4.604</u>

NOTA 7 - TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	2023	2022	2023	2022
Empresa controlada	7.148	7.148	-	-
Créditos com condomínios	440	393	-	-
Consórcios	-	180		
Créditos com mutuantes pessoas físicas	-	-	26.455	26.290
	<u>7.588</u>	<u>7.721</u>	<u>26.455</u>	<u>26.290</u>

7.1 – Empresa controlada

Os saldos relativos às operações realizadas com a empresa controlada, ECIA Oeste Serviços e Construções Ltda., registrados no passivo não circulante, estão suportados por contratos de mútuo entre as partes, com prazo indeterminado de vencimento, e não estão sujeitos a atualização monetária e juros. Em 2022 R\$ 923 foram convertidos em adiantamentos para futuro aumento de capital (nota 8.1), estando registrado em conjunto com o investimento em controlada.

7.2 – Créditos de condomínios

	2023	2022
Center Shopping	440	393
	440	393

7.2 – Créditos de mutuantes pessoas físicas

Os créditos de mutuantes pessoas físicas no montante de R\$ 26.455 (2022 – R\$ 26.290) correspondem a contratos de mútuo iniciados em 13 de junho de 2013, que estabeleceram os critérios de correção para os valores aportados daí em diante pelos mesmos mutuantes, e que previam atualização monetária pelo IGPM, e juros de 12% a.a. Em agosto de 2017, foram feitos aditivos alterando os juros para 1% a.a. Entretanto, a partir da data do aditivo, a contabilidade da JSR somente registrou os juros de 1% a.a., perfazendo o montante mencionado que está sem aplicação de correção monetária.

As contas mantidas com as empresas ligadas estão suportadas por contratos de mútuo entre as partes, com prazo indeterminado de vencimento, e não estão sujeitos a atualização monetária e juros.

Os créditos dos mutuantes pessoas físicas em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$ 24.261 (2021 - R\$ 28.610) correspondem a mútuos iniciados em 24 de agosto de 2011 e 13 de janeiro de 2016, que estabeleceram os critérios de correção e juros para os valores aportados daí em diante pelos mesmos mutuantes, e que previam atualização monetária, pelo IGPM, e juros de 12% a.a. Em 17 de agosto de 2017, foram feitos aditivos alterando os juros para 1% a.a. Entretanto, a partir da data do aditivo, a Contabilidade da Companhia somente registrou os juros de 1% a.a., perfazendo o montante mencionado, que está sem aplicação de correção monetária.

NOTA 8 - INVESTIMENTOS

O investimento em empresa controlada corresponde à participação da JSR em 86,49% do capital social da ECIA Oeste Serviços e Construções Ltda., no montante de R\$ 33.048 (2022 – R\$ 30.041), ajustado pela equivalência patrimonial registrada no resultado em R\$ 1.895 (2022 – (R\$ 2.747)), e a adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital no total de R\$ 2.348(2022 – R\$ 2.156).

Em 2022, por decisão dos acionistas, R\$ 923 de mútuos foram convertidos em adiantamentos para futuro aumento de capital, estando registrados em conjunto com o investimento em controlada, e foram recebidos novos adiantamentos no total de R\$ 1.233. Em 2023 foram recebidos R\$ 189 de novos adiantamentos.

NOTA 9 - PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	2023	2022
Terrenos	577	577
Edificações	64.502	60.100
	65.079	60.677
Depreciação acumulada	(42.127)	(41.945)
	22.952	18.732

Os terrenos e as edificações correspondem a participação da companhia em 70% do valor dos shopping centers “West Shopping Rio” e “Center Shopping Rio”.

No exercício de 2023 foi efetuada uma análise dessas contas, relativas ao período compreendido entre 2019 e 2022, e como consequência R\$ 3.183 foram acrescidos nas edificações, tendo como contrapartida a conta de lucros acumulados, como ajuste de exercícios anteriores. A depreciação do saldo residual, calculada segundo o método linear, a partir de janeiro de 2023, passou a ser efetuada com base na taxa anual de 1% (2% até 2022) o que aumentou o

resultado do exercício de 2023 em R\$ 2.277.

NOTA 10 - RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS

	2023	2022
Receitas de exercícios futuros -		
coparticipação		
West Shopping	-	210
Center Shopping	-	32
	<u>-</u>	<u>242</u>

As receitas de coparticipação são registradas inicialmente no grupo de resultado de exercícios futuros e são reconhecidas no resultado do exercício de acordo com o efetivo recebimento.

NOTA 11 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2023	2022
Provisão para riscos cíveis	<u>9.649</u>	<u>9.649</u>

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	2023	2022
Saldo inicial	<u>9.649</u>	<u>1.155</u>
Constituição da provisão	<u>-</u>	<u>8.494</u>
	<u>9.649</u>	<u>9.649</u>

No exercício de 2022, a companhia constituiu provisão para riscos no valor de R\$ 8.494.

Os encargos tributários e as contribuições apurados e recolhidos pela companhia e as declarações de rendimentos, estão sujeitos a revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais

variáveis.

NOTA 12 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social está constituído por 16.220.000 ações ordinárias sem valor nominal, totalmente integralizadas.

b) Reserva de lucros – legal

A reserva legal, no montante de R\$ 3.244 (2022 – R\$ 2.159) está dentro do limite fixado na legislação societária (20% do valor do capital social).

c) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo de 25%, calculado sobre o lucro líquido do exercício, ajustado de conformidade com a legislação societária vigente.

NOTA 13 - RECEITA LÍQUIDA

	2023	2022
Receita bruta	<u> </u>	<u> </u>
Aluguéis	34.164	33.984
Estacionamento	5.732	4.952
Venda de imóvel	356	1.500
Coparticipações	97	135
Outras	422	446
	<u>40.771</u>	<u>41.017</u>
Deduções da receita bruta		
COFINS	(1.159)	(1.274)
PIS	(251)	(276)
	<u> </u>	<u> </u>

	(1.410)	(1.550)
Receita líquida	39.361	39.467
Custo dos imóveis vendidos	-	(2.348)
Receita líquida	39.361	37.119

NOTA 14 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

	2023	2022
Despesa com pessoal e encargos sobre a folha	3.141	3.293
Depreciação	188	2.282
Despesas de consórcio	3.931	1.191
Despesas dos shopping centers	453	1.480
Outras	1.470	-
	9.183	8.246

NOTA 15 - RESULTADO FINANCEIRO

	2023	202
Receitas financeiras		
West Shopping	128	75
Center Shopping	12	9
Outras	3	15
	143	99
Despesas financeiras		
Juros	(44)	(60)
Correção monetária de mútuos	(165)	(259)
Despesas bancárias	(16)	(14)
	(225)	(333)
	(82)	(234)

NOTA 16 - IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido, calculados no regime de tributação do lucro presumido trimestral, podem ser demonstrados como segue:

	2023	2022
Imposto de renda	3.099	3.308
Contribuição social sobre o lucro líquido	1.124	1.205
	4.223	4.513

NOTA 17 - CONTINGÊNCIAS

Os encargos tributários e as contribuições apurados e recolhidos pela companhia e as declarações de rendimentos, estão sujeitos a revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais variáveis.

NOTA 18 - SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A companhia não mantém contratos de seguros dos seus imóveis a comercializar e, conseqüentemente, assume o risco em relação a eventuais sinistros que possam vir a ocorrer com tais ativos.

NOTA 19 - EVENTOS SUBSEQÜENTES

De 31 de dezembro de 2023, até a data de emissão deste relatório, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

