

**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 31/12/2024, 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 31/12/2024. 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 02/06/2025 estarão à disposição dos seus acionistas na sede da empresa e também na central de balanços ([www.gov.br/centraldebalancos](http://www.gov.br/centraldebalancos)) os seguintes documentos:

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

INFORMAMOS AOS ACIONISTAS QUE A AGO PARA APROVAÇÃO DAS CONTAS DE 2024 SERÁ REALIZADA NO DIA 02/07/2025 AS 10:00HS NA SEDE DA SOCIEDADE

Otávio Azevedo de Araujo – Diretor

ANDRE DA SILVA

MONTEIRO:05136579757

Assinado de forma digital por ANDRE  
DA SILVA MONTEIRO:05136579757  
Dados: 2025.06.02 13:21:43 -03'00'

Andre da Silva Monteiro – Contador – CRC/RJ 083.428/O-8



*50 anos*

AUD157/2025/05/30



**JSR SHOPPING S.A.**

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

**AUDITASSE**  
AUDITORES INDEPENDENTES

**31 de dezembro de 2024**

## 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 .....	11-21



## 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 2024, 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**

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 janeiro de 2025

Auditasse Auditores Independentes

CRC-RJ nº 237/0-O

JORGE  
DOMINGUES:0  
4431251715

Assinado de forma digital  
por JORGE  
DOMINGUES:04431251715  
Dados: 2025.05.30 16:15:12  
+03'00'

Jorge Domingues

Contador CRC-RJ nº 020.628/O-3

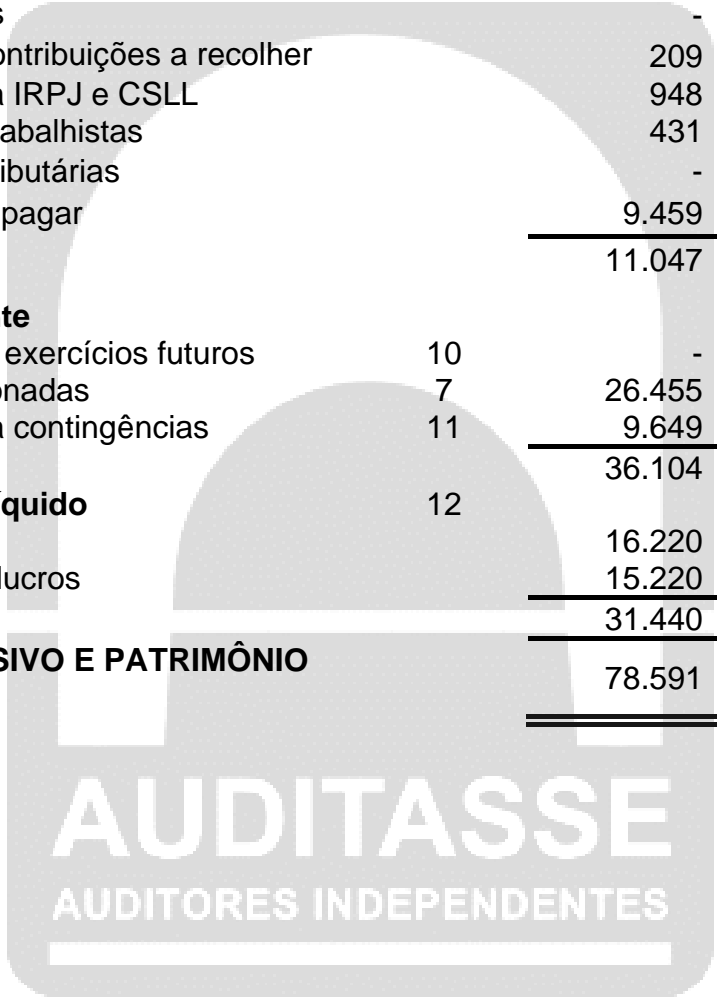
**JSR SHOPPING S.A.**  
**Balço Patrimonial**  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>ATIVO</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	378	1.008
Contas a receber	5	6.429	4.521
Imóveis a comercializar	6	4.604	2.140
Outros		247	210
		<u>11.658</u>	<u>7.879</u>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Contas a receber	5	86	467
Partes relacionadas	7	7.588	7.450
		<u>7.674</u>	<u>7.917</u>
<b>Investimento</b>			
Empresa controlada	8	36.293	39.202
Propriedades para investimento	9	22.952	22.366
		<u>59.245</u>	<u>61.568</u>
<b>Imobilizado</b>		<u>14</u>	<u>9</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>78.591</u></u>	<u><u>77.373</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)**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO</u></b>			
<b><u>LÍQUIDO</u></b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		-	38
Impostos e contribuições a recolher		209	198
Provisão para IRPJ e CSLL		948	413
Obrigações trabalhistas		431	33
Obrigações tributárias		-	1.059
Dividendos a pagar		9.459	9.805
		<u>11.047</u>	<u>11.546</u>
<b>Não circulante</b>			
Resultado de exercícios futuros	10	-	23
Partes relacionadas	7	26.455	20.370
Provisão para contingências	11	9.649	9.649
		<u>36.104</u>	<u>30.042</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	12		
Capital social		16.220	16.220
Reservas de lucros		15.220	19.565
		<u>31.440</u>	<u>35.785</u>
<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO</b>			
<b>LÍQUIDO</b>		<u>78.591</u>	<u>77.373</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>31/12/2024</u>
<b>Receita líquida</b>	13	39.361	35.694
Despesas operacionais		-	( 31 )
Despesa administrativas e gerais	14	( 9.183 )	( 11.653 )
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<u>30.178</u>	<u>24.010</u>
Resultado financeiro, líquido	15	( 82 )	( 863 )
Equivalência patrimonial	8	1.895	2.908
<b>Resultado antes do IRPJ e da CSLL</b>		<u>31.991</u>	<u>26.055</u>
Imposto de renda	16	( 3.099 )	( 3.234 )
Contribuição social	16	( 1.124 )	( 1.180 )
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><u>27.768</u></u>	<u><u>21.641</u></u>
<b>Quantidade de ações</b>		16.220.000	16.220.000
<b>Lucro líquido por ação do capital social – em reais</b>		1,71	1,33

**AUDITASSE**  
AUDITORES INDEPENDENTES

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>
<b>Saldos em 31/12/2022 (reapresentado)</b>		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)	
<b>Saldos em 31/12/2023</b>		<u>16.220</u>	<u>15.220</u>	-	<u>31.440</u>
Lucro líquido do exercício				21.641	21.641
Reserva legal				(17.296)	(17.296)
Distribuição de lucros				(4.345)	(4.345)
Transferência			4.345	(4.345)	-
<b>Saldos em 31/12/2023</b>		<u><u>16.220</u></u>	<u><u>19.565</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>35.785</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

	2023	2024
<b>Atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido do exercício</b>	27.768	21.641
Equivalência patrimonial	( 1.895 )	( 2.908 )
Depreciação	187	591
<b>Lucro líquido do exercício ajustado</b>	26.060	19.324
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>		
Contas a receber	( 1.711 )	1.527
Imóveis a comercializar	-	2.464
Partes relacionadas	( 133 )	138
Propriedade para investimento	( 4.401 )	
Outros	( 170 )	36
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>		
Impostos e contribuições a recolher	( 32 )	( 11 )
Obrigações trabalhistas	31	( 18 )
Provisão para imposto de renda e contribuição social	( 121 )	( 915 )
Partes relacionadas	165	( 6.085 )
Resultado de exercícios futuros	( 242 )	23
Outros	( 189 )	1.446
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	19.257	17.929
<b>Atividades de financiamento</b>		
Dividendos distribuídos	( 19.903 )	( 17.299 )
<b>Atividades de investimento</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	189	-
Adição de ativo imobilizado	-	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	189	-
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	( 457 )	630
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	835	378
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	378	1.008

**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 2024, consoante as práticas contábeis descritas na nota 3.

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 caixa, ou seja, receitas e despesas são contabilizadas quando do efetivo recebimento ou pagamento.

#### **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 custo de aquisição ou de construção.

**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.

**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. Estes tributos são calculados com base nas leis tributárias, vigentes na data do balanço, e reconhecidos na demonstração do resultado.

### **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	2024
Bancos - contas de movimento	377	998
Aplicações financeiras	1	10
	<u>378</u>	<u>1.008</u>

#### NOTA 5 - CONTAS A RECEBER

	2023	2024
Aluguéis	13.149	12.075
Coparticipação	154	6
	<u>13.303</u>	<u>12.081</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	( 6.788 )	( 7.093 )
	<u>6.515</u>	<u>4.988</u>
Ativo circulante	<u>6.429</u>	<u>4.521</u>
Ativo não circulante	86	467
	<u>6.515</u>	<u>4.988</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	2024
West Offices - lojas	<u>4.604</u>	<u>2.140</u>

#### NOTA 7 - TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	2023	2024	2023	2024
Empresa controlada	<u>7.148</u>	<u>7.450</u>	-	-
Créditos com condomínios	<u>440</u>	<u>-</u>	-	-
Consórcios	-	-	-	-
Créditos com mutuantes pessoas físicas	-	-	26.455	20.370
	<u>7.588</u>	<u>7.450</u>	<u>26.455</u>	<u>20.370</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.

### 7.2 – Créditos de condomínios

	2023	2024
Center Shopping	440	-
	440	-

### 7.3 – Créditos de mutuantes pessoas físicas

Os créditos de mutuantes pessoas físicas no montante de R\$ 20.370 (2023 – R\$ 26.455) 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.

## 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\$ 39.201 (2023 – R\$ 33.048), ajustado pela equivalência patrimonial registrada no resultado em R\$ 2.908 ( 2023 – R\$ 1.895), e a

adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital no total de R\$ 2.345 (2023 – R\$ 2.348).

#### NOTA 9 - PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	2023	2024
Terrenos	577	577
Edificações	64.502	64.502
	65.079	65.079
Depreciação acumulada	( 42.127 )	( 42.713 )
	22.952	22.366

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	2024
West Shopping	-	23

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	2024
Provisão para riscos cíveis	9.649	9.649

## 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\$ 4.329 (2023 – R\$ 3.244) 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	2024
Receita bruta		
Aluguéis	34.164	30.962
Estacionamento	5.732	6.735
Venda de imóvel	356	1.800
Coparticipações	97	178
Outras	422	-
	40.771	39,675

Deduções da receita bruta		
COFINS	( 1.159 )	( 1.247 )
PIS	( 251 )	( 270 )
	<u>( 1.410 )</u>	<u>( 1.517 )</u>
Receita líquida	39.361	38.158
Custo dos imóveis vendidos	-	( 2.464 )
Receita líquida	<u>39.361</u>	<u>35.694</u>

**NOTA 14 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS**

	2023	2024
Despesa com pessoal e encargos sobre a folha	3.141	2.501
Depreciação	188	586
Despesas de consórcio	3.931	2.526
Despesas dos shopping centers	453	3.023
Outras	1.470	3.017
	<u>9.183</u>	<u>11.653</u>

**NOTA 15 - RESULTADO FINANCEIRO**

	2023	2024
Receitas financeiras		
West Shopping	128	126
Center Shopping	12	17
Outras	3	18
	<u>143</u>	<u>161</u>
Despesas financeiras		
Juros	( 44 )	( 28 )

Correção monetária de mútuos	( 165 )	( 975 )
Despesas bancárias	( 16 )	( 21 )
	<u>( 225 )</u>	<u>( 1.024 )</u>
	<u>( 82 )</u>	<u>( 863 )</u>

#### 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	2024
Imposto de renda	<u>3.099</u>	<u>3.234</u>
Contribuição social sobre o lucro líquido	<u>1.124</u>	<u>1.180</u>
	<u>4.223</u>	<u>4.414</u>

#### 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 2024, 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.

\*\*\*

