
***GJP Bossa Nova
Empreendimentos S.A.***

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



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da GJP Bossa Nova Empreendimentos 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas 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, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A. e da GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados 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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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



GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.

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 e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- 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 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 5 de abril de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Jefferson Alves
Signed By: JEFFERSON ALVES DA SILVA:28924024841
CPF: 28924024841
Signer Role: S060
Signed Time: 05 April 2022 | 19:27 BRT

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.**Balço patrimonial em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais)*

	Notas explicativas	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	8	1.164	3.684	1.643	3.707
Contas a receber de clientes	9	2.049	2.095	2.049	2.095
Outras contas a receber		-	2	7	8
Outras contas a receber com partes relacionadas	11	280	14	280	14
Adiantamento a terceiros		13	13	13	13
Impostos correntes a recuperar		109	344	126	372
Empréstimos a lojistas	10	1.569	1.818	1.569	1.818
Total do Ativo Circulante		5.184	7.970	5.687	8.027
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos a lojistas	10	-	273	-	273
Investimentos	15	73	37	-	-
Propriedade para Investimentos	13	131.966	142.868	131.966	142.868
Imobilizado		428	480	428	480
Intangível	14	10.653	11.325	10.653	11.325
Total do Ativo não Circulante		143.120	154.983	143.047	154.946
Total do Ativo		148.304	162.953	148.734	162.973

	Notas explicativas	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Fornecedores	17	2.544	1.504	2.550	1.508
Arrendamento a pagar	16	2.491	4.668	2.491	4.668
Empréstimos e financiamentos	18	4.922	1.965	4.923	1.965
Outras contas a pagar com partes relacionadas		122	-	537	8
Tributos a recolher		160	122	172	130
Receitas antecipadas	19	670	723	670	723
Outras obrigações		3	2	1	2
Total do Passivo Circulante		10.913	8.984	11.344	9.004
Passivo não Circulante					
Provisão para as demandas judiciais	27	-	4	-	4
Arrendamento a pagar	16	81.201	83.354	81.201	83.354
Tributos diferidos	20	194	257	194	257
Empréstimos e financiamentos	18	19.225	18.436	19.225	18.436
Receitas antecipadas	19	6.031	6.621	6.031	6.621
Total do Passivo não Circulante		106.652	108.672	106.651	108.672
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital Social Subscrito	21	194.574	188.318	194.574	188.318
Capital a integralizar		(2.880)	(1.677)	(2.880)	(1.677)
Prejuízos acumulados		(160.954)	(141.829)	(160.954)	(141.829)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	485	-	485
Total do Patrimônio Líquido		30.740	45.297	30.740	45.297
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		148.304	162.953	148.734	162.973

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

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.**Demonstração do resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora 2021	Controladora 2020	Consolidado 2021	Consolidado 2020
Receitas líquidas	22	11.057	8.011	11.137	8.076
Custos com aluguéis e serviços	23	<u>(15.356)</u>	<u>(14.274)</u>	<u>(15.356)</u>	<u>(14.274)</u>
Resultado bruto		<u>(4.299)</u>	<u>(6.263)</u>	<u>(4.219)</u>	<u>(6.198)</u>
Despesas e receitas operacionais					
Despesa com pessoal		(69)	(28)	(69)	(28)
Despesas gerais e administrativas	24	(923)	(399)	(957)	(433)
Despesas comerciais		(28)	-	(28)	-
Provisão para perdas de crédito esperadas	9	(34)	(353)	(34)	(354)
Provisões para contingências	29	4	1	4	1
Despesas tributárias		(5)	(63)	(5)	(63)
Impairment sobre ativos	13	(1.630)	(26.644)	(1.630)	(26.644)
Outras receitas (despesas) operacionais		<u>(638)</u>	<u>70</u>	<u>(648)</u>	<u>63</u>
Lucro/(prejuízo) antes do resultado de equivalência patrimonial e do resultado financeiro		(7.622)	(33.679)	(7.586)	(33.656)
Resultado financeiro	25				
Receitas financeiras		222	244	237	255
Despesas financeiras		<u>(11.809)</u>	<u>(7.979)</u>	<u>(11.814)</u>	<u>(7.984)</u>
Resultado de equivalencia patrimonial	15	35	22	-	-
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(19.174)</u>	<u>(41.392)</u>	<u>(19.163)</u>	<u>(41.385)</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	26	-	-	(11)	(7)
Imposto de renda e contribuição social diferido	26	<u>49</u>	<u>41</u>	<u>49</u>	<u>41</u>
Prejuízo líquido do exercício		<u><u>(19.125)</u></u>	<u><u>(41.351)</u></u>	<u><u>(19.125)</u></u>	<u><u>(41.351)</u></u>

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

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Prejuízo líquido do exercício	(19.125)	(41.351)	(19.125)	(41.351)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	(19.125)	(41.351)	(19.125)	(41.351)

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

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Capital Social a Integralizar	Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019	21	<u>188.318</u>	<u>(1.677)</u>	<u>(100.478)</u>	<u>485</u>	<u>86.648</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(41.351)	-	(41.351)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	21	<u>188.318</u>	<u>(1.677)</u>	<u>(141.829)</u>	<u>485</u>	<u>45.297</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(19.125)	-	(19.125)
Integralização de capital		-	5.053	-	(485)	4.568
Aumento de capital		6.256	(6.256)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	21	<u>194.574</u>	<u>(2.880)</u>	<u>(160.954)</u>	<u>-</u>	<u>30.740</u>

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

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(19.174)	(41.392)	(19.163)	(41.385)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa				
Resultado de equivalência patrimonial	(35)	(22)	-	-
Juros sobre empréstimos concedidos	(151)	(74)	(151)	(74)
Juros sobre financiamento	5.990	5.231	5.990	5.231
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	361	353	361	353
Constituição de provisão para perda de crédito esperada s/ empréstimo lojistas	(327)	-	(327)	-
Ajuste de Linearização	145	(121)	145	(121)
Depreciação de propriedades para investimentos	6.046	6.043	6.046	6.043
Depreciação de allowance	1.378	1.097	1.378	1.097
Depreciação Imobilizado	52	41	52	41
Amortização por adoção do IFRS 16	4.455	4.455	4.455	4.455
Amortização de intangível	672	672	672	672
Reversão para perda de ativo	1.630	26.644	1.630	26.644
Reversão de provisões para contingências	(4)	(1)	(4)	(1)
Amortização de despesas capitalizadas com empréstimo	22	22	22	22
Encargos Financeiros sobre arrendamento mercantil	6.820	7.431	6.820	7.431
Variações nas contas de ativo e passivo				
Contas a receber de clientes	(460)	(127)	(460)	(127)
Outras contas a receber	2	(2)	2	(2)
Outras contas a receber com partes relacionadas	(144)	97	261	(14)
Tributos a recuperar	234	(80)	246	(80)
Adiantamento a terceiros	-	85	-	85
Fornecedores	1.040	(4.485)	1.042	(4.490)
Tributos a recolher	38	(35)	42	(35)
Pis/Cofins diferidos	(14)	(11)	(14)	(11)
Outras obrigações	1	2	(1)	2
Receitas antecipadas	(643)	(620)	(643)	(620)
	7.935	5.203	8.402	5.116
Pagto Imposto de renda/Contribuição Social	-	-	(11)	(7)
Pagamento de juros sobre arrendamento	-	-	-	-
Pagamento de juros de empréstimos	(1.855)	(1.508)	(1.855)	(1.508)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	6.080	3.695	6.536	3.601
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Recebimento empréstimo a lojista	1.000	622	1.000	622
Aquisição de propriedade para investimentos	(2.607)	(5.516)	(2.607)	(5.516)
Aquisição de Imobilizado	-	(521)	-	(521)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1.607)	(5.415)	(1.607)	(5.415)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos	-	-	-	-
Amortização empréstimo	(410)	(65)	(410)	(65)
Pagamento de arrendamento	(11.150)	(3.706)	(11.150)	(3.706)
Aumento de capital	4.567	-	4.567	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(6.993)	(3.771)	(6.993)	(3.771)
Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.520)	(5.491)	(2.064)	(5.585)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.684	9.175	3.707	9.292
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.164	3.684	1.643	3.707
Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.520)	(5.491)	(2.064)	(5.585)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

1 Contexto operacional

A GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A. ("Companhia" ou "GJP BN") foi constituída em 6 de fevereiro de 2013. A sede social da Companhia está localizada na cidade de São Paulo.

A Companhia tem como atividade a administração e construção de um empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, RJ, que consiste no desenvolvimento de hotel, estacionamento e shopping center ("Empreendimento"), no Aeroporto Santos Dumont.

As obras do empreendimento foram concluídas em novembro de 2015, quando ocorreu a inauguração do Shopping Center Bossa Nova.

A GJP Administradora de Hotéis Ltda. ("GJP") sagrou-se vencedora da Concorrência Internacional promovida pela INFRAERO - Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária para construção do referido empreendimento. O respectivo Contrato de Concessão de Uso de Área com Investimento nº 02.2013.062.0009 com a INFRAERO foi assinado em 2 de abril de 2013, com prazo da concessão de 25 anos.

Em 13 de maio de 2013, a Jorge's Imóveis e Participações Ltda. ("Jorge's") e a GJP assinaram Acordo de Investimento e Operação para implantação e operação do Empreendimento. A Jorge's assumiu o compromisso de (i) investir R\$43.676; (ii) pagamento da outorga à Infraero; e (iii) um investimento adicional de R\$13.000.

Em 31 de outubro de 2013, a Santos Dumont Empreendimentos Imobiliários S.A ("SDEI"), a Jorge's, o Santos Dumont Fundo de Investimento em Participações ("SDI FIP"), o HSI VI - Fundo de Investimento em Participações ("HSI IV") e o G5 Próton - Fundo de Investimento em Participações ("G5") assinaram Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Assunção de Obrigações e outras Avenças através do qual:

(i) concordaram em participar do Empreendimento, através de investimento na GJP BN; (ii) a Jorge's cedeu e transferiu à GJP BN os direitos de exploração do Empreendimento; e (iii) a GJP BN assumiu o pagamento do saldo remanescente à época da outorga a ser paga a INFRAERO e pagou à Jorge's o valor de R\$15.000 pelo direito da exploração, cujo registro foi realizado no ativo intangível da GJP BN. A Jorge's comprometeu-se a pagar à GJP o investimento adicional mencionado acima, que foi realizado até a conclusão do Empreendimento.

Durante os exercícios de 2013 e 2015 a GJP BN emitiu debêntures conversíveis em ações da Companhia, com o valor total de emissão de R\$86.919, sendo as mesmas adquiridas por HSI VI - Fundo de Investimento em Participações ("HSI IV") e o G5 Próton - Fundo de Investimento em Participações ("G5"), com o objetivo de capitalizar a Companhia para construção do empreendimento.

Por força do contrato de Concessão assinado pela GJP com a INFRAERO, em 01 de fevereiro de 2016, foi aprovado, por meio de Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital da Companhia pela GJP a partir da integralização de direitos creditórios de exploração referentes ao Contrato de Concessão de Uso de Área com Investimento nº 02.2013.062.0009 assinado pela GJP com a INFRAERO, pelo valor de R\$ 710,00 (setecentos e dez reais) correspondente a 710 ações preferenciais, registrado na rubrica de ativo intangível. Nessa mesma Assembleia foi aprovada a alteração da razão social da Companhia para GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.

Conforme descrito anteriormente, a Companhia possui debêntures conversíveis em ação emitidas em anos anteriores, cujos debenturistas são o HSI IV e o G5, aprovado em 18 de fevereiro de 2016, através de Assembleia Geral Extraordinária, a transferência das debêntures sendo de sua emissão dos atuais debenturistas para a REC Saphyr SDU Empreendimentos S.A. (“REC SDU”), que passou a ser a detentora da totalidade dos títulos.

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar os seguintes impactos relevantes nos valores reconhecidas nas demonstrações financeiras.

Como consequência do avanço da pandemia no país e atendendo as exigências das autoridades locais, o Shopping GJP Bossa Nova Empreendimentos ficou fechado durante o período de 20 de março de 2020 a 11 de junho de 2020, reabrindo em 12 de junho de 2020 após liberação das autoridades em função das inúmeras ações realizadas pela Companhia afim de assegurar o não contágio de clientes e lojistas, dentre elas, a determinação do uso de máscaras e aferição de temperatura para funcionários e clientes, a redução da capacidade do shopping em função do distanciamento, disponibilização de álcool em gel em pontos estratégicos, dentre outros.

A Administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

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

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 05 de abril de 2022.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como “moeda funcional”, a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 9 – contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;

Nota explicativa 13 – propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de impairment.

Nota explicativa 29 – provisões para demandas judiciais

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2021

(a) CPC 00 (R2) – Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro

O CPC 00 (R2) edita as normas de estrutura conceitual para relatórios financeiros o CPC 00 (R1).

O CPC 00 (R2) traz algumas implementações tais como: i) o objetivo do relatório financeiro; ii) as características qualitativas da informação financeira útil; iii) a descrição da entidade que relata o seu limite; iv) definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; v) critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação; vi) sobre quando remove-los (desreconhecimento); vii) bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las; e, viii) conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.

A companhia não teve impactos na apresentação de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 00 (R2).

5.2 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia:

- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 e CPC 23).

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

7.1 Base de consolidação

a. Demonstrações Financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas e controladas em conjunto foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Quando a Controladora deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma controlada, uma controlada em conjunto ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer

valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral da investida:

	Participação (%)	
Controlada	2021	2020
Bossa Nova Mall Administradora de Bens e Participações	99,90	99,90

b. *Demonstrações financeiras individuais*

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

7.2 Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa.

7.3 Instrumentos financeiros

(i) *Reconhecimento e mensuração inicial*

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente
Ativos Financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA – instrumento de dívida; ao VJORA -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros (veja a nota explicativa 28). No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócio

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um

determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente – o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros – Mensuração subsequente e ganhos e perdas:

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros, ganhos e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros – classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros

são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2021.

7.4 Redução ao valor recuperável (Impairment)

(i) Ativos financeiros não-derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira.

7.5 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico 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 ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.6 Contas a receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
A vencer	1%
0 a 30	20%
31 a 90	35%
91 a 150	41%
151 a 210	47%
211 a 270	54%
271 a 330	73%
> 330	100%

7.7 Direito de concessão de uso

Conforme apresentado na nota 1, a Companhia possui a Concessão do Direito de uso que foi adquirida através da Concorrência Internacional nº 007/DALC/SBRJ/2012, nos termos do respectivo edital do Contrato de Concessão de Uso de Área com Investimento nº 02.2013.062.0009. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os custos gastos na obtenção da

Concessão encontram-se registrados em rubrica específica de “Intangível” e encontra-se demonstrada através do custo histórico de aquisição.

A Companhia iniciou a amortização da Concessão de uso a partir da inauguração do Empreendimento, em novembro de 2015. Conforme disposto na Interpretação do

Pronunciamento Contábil ICPC-01, são definidos critérios para reconhecimento do contrato de Concessão de direito de uso, a Administração revisou esses critérios e concluiu que possui o direito de construir e operar o ativo, possui o direito, risco e interesse residual como Concessionário, a concessão tem sua duração de 25 anos, o qual a Companhia entende que os custos incorridos na construção e preparação de seu ativo deve ser tratado, de acordo com os critérios descritos no CPC 27- Ativo Imobilizado.

Tenant Allowance

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.8 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	5

7.9 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

7.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

7.11 Provisões

As provisões para demandas judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

7.12 Empréstimos e Financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação são capitalizados durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.13 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

7.14 Tributação

7.14.1 Imposto de renda e contribuição social – correntes

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

7.14.2 Imposto de renda e contribuição social – diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

7.14.3 Impostos sobre locação

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre locação, exceto:

- Quando os impostos sobre locação não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre locação é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre a locação.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre locação, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

A sociedade utiliza a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto sobre serviço – ISS de serviço de estacionamento é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

7.15 Reconhecimento da receita

7.15.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

7.15.2 Receita de cessão de direitos de uso

Na medida em que se configuram como direitos contratuais, os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.15.3 Receita com estacionamento

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

7.15.4 Receita com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

7.15.5 Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

7.16 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Impactos na adoção.

8 Caixa e equivalentes de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Depósitos bancários de curto prazo	997	850	1.476	873
Aplicações Financeiras (*)	167	2.834	167	2.834
	1.164	3.684	1.643	3.707

(*)Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) de curtíssimo prazo, de liquidez imediata, remunerados a uma taxa de 97% do CDI, para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate e são destinadas a atender as necessidades de caixa da Companhia frente suas obrigações de curto prazo.

9 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do shopping center de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Aluguéis a receber (a)	2.612	2.252	2.612	2.252
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	840	944	840	944
Estacionamento	178	120	178	120
	3.630	3.316	3.630	3.316
Provisão para perda de crédito esperada	(1.581)	(1.221)	(1.581)	(1.221)
Total das contas a receber	2.049	2.095	2.049	2.095

- (a) Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Em 2021	-	15,2%
Em 2022	12,9%	15,2%
Em 2023	3,2%	3,0%
Em 2024	19,4%	18,2%
Em 2025	12,9%	9,1%
Em 2026	25,8%	
Após 2026	9,7%	12,1%
Indeterminado*	16,1%	27,2%
	100%	100%

- (*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
A vencer	971	1.722	971	1.722
De 1 a 30 dias	703	163	703	163
De 31 a 90 dias	147	136	147	136
De 91 a 150 dias	298	167	298	167
De 151 a 210 dias	108	69	108	69
De 211 a 270 dias	133	124	133	124
De 271 a 330 dias	146	108	146	108
Acima de 330 dias	1.124	827	1.124	827
	3.630	3.316	3.630	3.316
Total das contas a receber	3.630	3.316	3.630	3.316

A movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas – PCE encontra-se na tabela a seguir:

	Provisão/(reversão) constituída no contas a receber	Provisão para perda de crédito esperada constituída no resultado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	868	418
Constituição CDU	125	125
Constituição aluguel	228	228
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.221	353
Constituição CDU	16	16
Constituição aluguel	344	344
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.581	360

A constituição e a reversão da provisão, quando aplicáveis, são registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 360 (R\$ 353 em 31 de dezembro de 2020).

O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

10 Empréstimos a lojistas

A Companhia concedeu empréstimos aos lojistas, vinculados ao contrato de locação com a finalidade de viabilizar a imediata execução das obras de instalações e montagem de espaço comercial e os valores serão liberados de acordo com a evolução da obra.

O saldo devedor é reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do índice contratual de ajuste reajuste (IGP/FGV), e as prestações ajustadas será acrescido de juros remuneratórios aplicados à taxa de 2% ou 6% ao ano, calculados na forma de tabela Price.

Lojista	Índice de reajuste	Controladora e Consolidado	
		2021	2020
Osklen	IGP-M	0	631
Vamo	IGP-M + 4%	303	285
Ricardo Almeida	IGP-M + 6%	881	867
Burguer Joint	IGP-M + 2%	539	533
Xian	IGP-M	149	406
		1.872	2.722
Provisão para perda de crédito esperada		(303)	(631)
Total das contas a receber		1.567	2.091
Circulante		1.569	1.818
Não circulante		-	273

A seguir, o cronograma de recebimento da parcela do saldo não circulante é como segue:

Ano	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
2022	-	273
	-	273

11 Outras contas a receber com partes relacionadas

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Bossa Nova Mall Administradora	280	14
	280	14

12 Remuneração dos Administradores

Durante os exercícios de 2021 e 2020 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

13 Propriedade para Investimento

O valor de custo destes ativos e a movimentação da propriedade para investimento são representados por:

	Edificação	(-) Depreciação	Provisão para perda de ativo (impairment)	Allowance	(-) Depreciação	Total	Direito de Uso	(-) Amortização	Total
Em 31 de dezembro de 2019	140.579	(24.074)	(42.999)	25.854	(5.461)	93.899	86.149	(4.457)	175.591
Adições (a)	23	-	-	5.493	-	5.516	-	-	5.516
Constituição Impairment	-	-	(26.644)	-	-	-	-	-	(26.644)
(-) Depreciação	-	(6.043)	-	-	(1.097)	(7.140)	-	-	(7.140)
Amortização Arrendamento (b)	-	-	-	-	-	-	-	(4.455)	(4.455)
Em 31 de dezembro de 2020	140.602	(30.117)	(69.643)	31.347	(6.558)	92.275	86.149	(8.912)	142.868
Adições (a)	97	-	-	2.510	-	2.607	-	-	2.607
Constituição Impairment	-	-	(1.630)	-	-	-	-	-	(1.630)
(-) Depreciação	-	(6.046)	-	-	(1.378)	(7.424)	-	-	(7.424)
Amortização Arrendamento (b)	-	-	-	-	-	-	-	(4.455)	(4.455)
Em 31 de dezembro de 2021	140.699	(36.835)	(71.273)	33.857	(7.936)	86.786	86.149	(13.367)	131.966

Devido ao cenário mais incerto, a Companhia, para o ano de 2020, voltou a avaliar por método próprio, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada revendo na projeção do fluxo de caixa do seu ativo, a necessidade de analisar algumas de suas premissas de curto e médio prazo, gerando uma constituição na provisão para perda (*impairment*) no valor de R\$ 1.630. Em 31 de dezembro de 2021 o valor da propriedade para investimento é avaliado por R\$ 131.966.

- (b) Trata-se do direito de uso referente ao contrato de concessão com a Infraero, registrado em consonância com o requerido pelo CPC 06 (R2).
- (c) Corresponde a amortização do direito de uso registrado em 01 de janeiro de 2019 em adoção do CPC 06 (R2), apropriado de forma linear segundo o período remanescente do contrato de concessão (Notas Explicativas nº 5 e 16).

14 Intangível

Controladora e Consolidado

	Concessão de direitos de uso - INFRAERO (a)	(-) Amortização	Total
Em 31 de dezembro de 2019	<u>15.000</u>	<u>(3.003)</u>	<u>11.997</u>
(-) Amortização	<u>-</u>	<u>(672)</u>	<u>(672)</u>
Em 31 de dezembro de 2020	<u>15.000</u>	<u>(3.675)</u>	<u>11.325</u>
(-) Amortização	<u>-</u>	<u>(672)</u>	<u>(672)</u>
Em 31 de dezembro de 2021	<u>15.000</u>	<u>(4.347)</u>	<u>10.653</u>

- (a) A Companhia mantém registrado em rubrica de “Intangível”, no ativo não circulante, a concessão de direitos de uso proveniente do direito de exploração do empreendimento. O saldo passou a ser amortizado, após a conclusão da obra ocorrida em 2015, pelo prazo da concessão de 25 anos, descontado o tempo utilizado para a construção do empreendimento.

15 Investimentos

O saldo de investimentos da controladora é representado pela participação de 99,9% que a Companhia possui na sua controlada direta Bossa Nova Mall Administradora de Bens e Participações Ltda., a Companhia tem como objeto social: (i) a administração de bens de terceiros; e (ii) a participação, de qualquer forma, no capital social de outras sociedades.

Seguem abaixo o resultado da controlada, como também o total de seus ativos e passivos

a. A movimentação do saldo de investimento é como segue

Saldo em 31 de dezembro de 2019	15
Resultado de equivalência patrimonial	22
Saldo em 31 de dezembro de 2020	37
Resultado de equivalência patrimonial	36
Saldo em 31 de dezembro de 2021	73

b. Informação da Controlada

Segue abaixo o resultado da controlada, como também o total de seus ativos e passivos:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício
2020				
Bossa Nova Mall Administradora Ltda.	57	20	37	22
2021				
Bossa Nova Mall Administradora Ltda.	505	432	37	36

c. Equivalência patrimonial

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia	Participação direta nas ações ordinárias - %	Saldo de investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2020				
Bossa Nova Mall Administradora Ltda.	999	99,90%	37	22
Em 31 de dezembro de 2021				
Bossa Nova Mall Administradora Ltda.	999	99,90%	73	36

16 Arrendamento a pagar

A GJP Administradora de Hotéis possui um contrato de concessão de direito de uso com a Infraero que foi assinado em 02 de abril de 2013, com prazo de concessão de 25 anos. Em outubro de 2013 foi feita uma subconcessão com a SDEI antiga GJP Bossa Nova Mall, a qual detém 58% da participação em toda a concessão. O prazo de concessão é de 300 meses contados a partir de abril de 2013. No entanto, na adoção inicial, em 01 de janeiro de 2019, o período remanescente era de 232 meses e o aluguel mínimo (fixo) mensal estipulado em contrato corrigido era de R\$ 732. A correção ocorre anualmente em novembro, no aniversário do contrato, pelo índice IGP-M.

Controladora e Consolidado

	2021
Arrendamento a pagar	83.692
Passivo circulante	2.491
Passivo não circulante	81.201

Movimentação:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	88.022
Juros incorridos	6.820
Pagamento do principal	(11.150)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	83.692

- (a) Corresponde ao valor presente dos fluxos de pagamento de arrendamento futuro calculado a partir da taxa de 3,31% a.a, conforme requerido pelo CPC 06 (R2) (Nota Explicativa nº 5). A taxa de desconto utilizada pela Administração da Companhia corresponde a taxa de juros incremental de financiamento.

A seguir, o cronograma de compromissos futuros do saldo do não circulante:

Ano	Valor
2023	2.698
2024	2.922
2025	3.165
2026 em diante	72.416
Total	<u>81.201</u>

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fornecedores nacionais	2	87	2	87
Serviços de administração e comercialização	69	29	75	29
Outorga (*)	1.484	378	1.484	378
Obras (**)	989	989	989	989
Outros serviços		21		25
	2.544	1.504	2.550	1.508

(*) Valor referente a parcela competência dezembro da outorga que vence em janeiro de 2022.

(**) Valor referente a obra da We Work.

18 Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimo em 31 de dezembro de 2021 refere-se a um contrato firmado em 11 de setembro de 2019 junto a True Securitizadora S.A. conforme demonstrado abaixo:

	Taxa	Vencimento	Principal	Controladora e Consolidado
				2021
<i>True Securitizadora S.A.</i>	8,34% a.a.	07/2028	16.815	24.294
Custo de transação			(196)	(146)
		Total		24.147
		Circulante		4.922
		Não circulante		19.225

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários que tem como lastro CCI representativa dos créditos imobiliários decorrentes das Debentures, emitidas pela True Securitizadora.

O empréstimo terá fluxo mensal dos aluguéis decorrentes do contrato de locação não residencial celebrado entre a Companhia e a locatária WeWork Serviços de Escritórios LTDA.

Em cumprimento à necessidade da geração de garantias para a liberação do crédito supracitado, foram firmados os seguintes termos:

- Alienação Fiduciária;
- Cessão Fiduciária;
- Fundo de Reserva; e
- Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das obrigações garantidas.

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.
Demonstração financeira em
31 de dezembro

A seguir o cronograma de pagamento referente ao passivo não circulante:

Ano	2021
2022	-
2023	3.468
2024	3.468
2025	3.468
2026	3.468
2027	3.468
2028	1.885
	<hr/>
Parcela não circulante	19.225
	<hr/> <hr/>

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

Controladora e Consolidado

	Empréstimos	Arrendamento Mercantil	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2019	16.721	84.297	72.192
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Amortização de empréstimo	(65)	-	(65)
Pagamento arrendamento	-	(3.706)	(3.706)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(65)	(3.706)	(3.771)
Pagamento de juros	(1.508)		(1.508)
Juros incorridos sobre arrendamento		7.431	7.431
(-) Amortização de despesas capitalizadas na transação	22	-	22
Juros incorridos e capitalizados sobre empréstimos*	5.231	-	5.231
Total das outras variações	3.745	7.431	11.176
Saldo final em 31 de dezembro de 2020	20.401	88.022	79.597

Variações dos fluxos de caixa de financiamento

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.
Demonstração financeira em
31 de dezembro

	Empréstimos	Arrendamento Mercantil	Total
Amortização de empréstimo	(410)	-	(410)
Pagamento arrendamento	-	(11.150)	(11.150)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	(410)	(11.150)	(11.560)
Pagamento de juros	(1.855)	-	(1.855)
Juros incorridos sobre arrendamento	-	6.820	6.820
(-) Amortização de despesas capitalizadas na transação	21	-	22
Juros incorridos e capitalizados sobre empréstimos*	5.990	-	5.990
Total das outras variações	4.156	6.820	10.977
Saldo final em 31 de dezembro de 2021	24.147	83.692	79.014

* Essas movimentações não estão refletidas na DFC, mas foram incluídas para que o saldo de dezembro 2021 demonstrado esteja em linha com passivo.

19 Receitas antecipadas

Os saldos se referem, basicamente, à totalidade dos contratos de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	6.701	7.344
Circulante	670	723
Não circulante	6.031	6.621

20 Tributos diferidos

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Imposto de renda diferido	113	148
Contribuição social diferido	40	54
PIS diferido	7	10
COFINS diferido	34	45
Total de débitos diferidos	194	257

Os impostos diferidos são calculados sobre a linearização do aluguel e depreciação fiscal em relação à depreciação contábil das propriedades para investimentos da Companhia.

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização.

21 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social integralizado da Companhia era de R\$194.574, representado por 219.846.807 ações ordinárias e 710 ações preferencias, todas normativas e sem valor nominal.

	2021	
	Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferencias
Acionistas		
Santos Dumont - Fundo de Investimento em Participações.	22.022.055	-
Tag GR IV - Fundo de Investimento em Participações.	17.704.263	
FI Dourado Institucional FIM	1.418.012	
GJP Administradora de Hotéis Ltda.	-	710
OABPREV-RJ Multimercado	37.374	
Mário Caterina	641.952	
HSI IV - Fundo de Investimento em Participações	168.767.600	-
G5 Próton Fundo de Investimento em Participações	9.255.551	-
	219.846.807	710

O saldo remanescente de R\$2.880 ainda a ser integralizado.

22 Receita líquida de aluguéis e serviços

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
Receita de aluguel fixo	7.049	7.209	7.142	7.285
Receita de aluguel variável	1.675	874	1.675	874
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	738	827	738	827
Receita de estacionamento	1.569	1.130	1.569	1.130
Outras Receitas	377	182	377	182
Impostos, contribuições e descontos concedidos	(351)	(2.211)	(364)	(2.222)
	<u>11.057</u>	<u>8.011</u>	<u>11.137</u>	<u>8.076</u>

23 Custos com aluguéis e serviços

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2021	2020
Condomínio	(1.165)	(786)
Outorga	(562)	(425)
Depreciação e Amortização	(8.148)	(3.399)
Amortização Direito de Uso	(4.455)	(8.912)
Demais custos da operação	(1.026)	(752)
	<u>(15.356)</u>	<u>(14.274)</u>

24 Despesas gerais e administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
Serviços pessoa jurídica	(30)	(81)	(30)	(81)
Locação	(50)	(51)	(50)	(51)
Manutenção predial	(1)	(12)	(1)	(13)
Serviços contábeis e auditoria	(111)	(87)	(145)	(116)
Serviços advocatícios	(641)	(80)	(641)	(80)
Serviços de informática	(3)	(56)	(3)	(56)
Publicação e emolumentos	(7)	(18)	(7)	(18)
Outros despesas gerais e administrativas	(80)	(14)	(80)	(18)
Total	<u>(923)</u>	<u>(399)</u>	<u>(957)</u>	<u>(433)</u>

25 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesa financeira				
Encargos financeiros sobre arrendamento	(6.821)	(7.431)	(6.821)	(7.431)
Descontos concedidos	(952)	(371)	(952)	(371)
Juros pagos a terceiros	(454)	(78)	(454)	(78)
Outras despesas financeiras	(35)	(34)	(40)	(34)
Despesas Empréstimos e Financiamentos	(3.547)	(65)	(3.547)	(65)
Total das despesas financeiras	(11.809)	(7.979)	(11.814)	(7.979)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	47	136	62	147
Juros sobre empréstimos concedidos	72	74	72	74
Juros sobre recebíveis	24	26	24	26
Variação monetária sobre ativos financeiros	79	-	79	-
Outras receitas financeiras		8		8
Total das receitas financeiras	222	244	237	255
Total do Resultado Financeiro	(11.587)	(7.735)	(11.577)	(7.729)

26 Imposto de renda e contribuição social

a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2021		2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(19.174)	(19.163)	(41.392)	(41.385)
Alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos - nominais	6.519	6.515	14.073	14.071
Efeitos tributários sobre:				
Despesas não dedutíveis	(3)	(3)	10	10
Multas com terceiros	(154)	(154)	(26)	(23)
Resultado de equivalência patrimonial	12	12	7	0
Perdão de dívidas	(201)	(201)	(36)	(36)

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.
Demonstração financeira em
31 de dezembro

	2021		2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Diferença de alíquota para controlada sem adicional de IRPJ	-	-	-	-
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	(603)	(603)	(12.959)	(12.960)
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	(5.521)	(5.521)	(1.028)	(1.028)
<hr/>				
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	-	(7)	-	(7)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	49	41	41	41
Alíquota efetiva	0,25%	0,26%	0,1%	0,1%

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização. Em 31 de dezembro de 2020 a base de prejuízo fiscal da GJP Bossa Nova era de R\$ 74.868 (R\$ 58.630 em 31 de dezembro de 2020).

b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

Em milhares de reais	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2021
			Passivo fiscal diferido
Contas a receber	202	(49)	153
Imposto de renda e contribuição social diferido	202	(49)	153
Contas a receber	55	(13)	41
Pis e Cofins diferido	55	(14)	41
Imposto líquido passivo	257	(62)	194
<hr/>			
Em milhares de reais	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2020
			Passivo fiscal diferido
Contas a receber	243	(41)	202
Imposto de renda e contribuição social diferido	243	(41)	202
Contas a receber	66	(11)	55
Pis e Cofins diferido	66	(11)	55
Imposto líquido passivo	309	(52)	257

27 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2021, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 99.693 para danos materiais, R\$ 13.506 para lucros cessantes e R\$ 20.000 para responsabilidade civil.

28 Instrumentos financeiros

a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são similares, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2021	2021
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	1.164	1.643
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 9)	2.049	2.049
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	1.569	1.569
Outras contas a receber	-	7
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 11)	280	280
Adiantamento a terceiros	13	13
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores (Nota 17)	2.544	2.550
Outras obrigações	2	1
Outras contas a pagar com partes relacionadas	122	537
Arrendamento a pagar (Nota 16)	83.692	83.692
Empréstimos e Financiamentos (Nota 18)	24.148	24.148
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2020	2020
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	3.684	3.707
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 9)	2.095	2.095
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	2.091	2.091
Outras contas a receber	2	8
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 11)	14	14
Adiantamento a terceiros	13	13
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores (Nota 17)	1.504	1.508
Outras obrigações	1	1
Outras contas a pagar com partes relacionadas	-	8
Arrendamento a pagar (Nota 16)	88.022	88.022
Empréstimos e Financiamentos (Nota 18)	20.401	20.401

b. Mensuração do valor justo

(i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2021, que definimos a seguir:

Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(i) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	1.164	3.684	1.643	3.707

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.
Demonstração financeira em
31 de dezembro

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
Contas a receber (Nota 9)	2.049	2.095	2.049	2.095
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 11)	280	14	280	14
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	1.569	2.091	1.569	2.091
Adiantamento a terceiros	13	13	13	13
Outros contas a receber	-	2	7	8
	<u>5.075</u>	<u>7.899</u>	<u>5.561</u>	<u>7.928</u>

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos concedidos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	2021	2020
Saldo no início do exercício	1.852	1.499
Perda de crédito estimada constituída no ano para empréstimo a lojistas	(327)	-
Perda de crédito estimada constituída no ano para CDU	16	125
Reversão de perda de crédito estimada constituída no ano	<u>345</u>	<u>228</u>
Saldo no final do exercício	<u><u>1.886</u></u>	<u><u>1.852</u></u>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns: região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão do Grupo sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.
Demonstração financeira em
31 de dezembro

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

Valor Contábil

	Controladora				Consolidado			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2020								
Fornecedores (Nota 17)	1.504	-	-	-	1.508	-	-	-
Empréstimos (Nota 18)	1.965	5.340	9.360	3.736	1.965	5.340	9.360	3.736
Arrendamento a pagar (Nota 16)	4.668	9.070	18.140	56.144	4.668	9.070	18.140	56.144
Outras contas a pagar com partes relacionadas	-	-	-	-	8	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2021								
Fornecedores (Nota 17)	2.544	-	-	-	2.550	-	-	-
Empréstimos (Nota 18)	4.922	6.892	10.338	1.995	4.922	6.892	10.338	1.995
Arrendamento a pagar (Nota 16)	5.022	4.646	6.969	67.056	5.022	4.646	6.969	67.056
Outras contas a pagar com partes relacionadas	-	-	-	-	8	-	-	-

Valor Nominal

	Controladora				Consolidado			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2020								
Fornecedores (Nota 17)	1.504	-	-	-	1.508	-	-	-
Empréstimos (Nota 18)	1.616	5.322	6.093	7.540	1.616	5.322	6.093	7.540
Arrendamento a pagar (Nota 16)	4.668	9.070	18.140	56.144	4.668	9.070	18.140	56.144
Outras contas a pagar com partes relacionadas	-	-	-	-	8	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2021								
Fornecedores (Nota 17)	2.544	-	-	-	2.550	-	-	-
Empréstimos (Nota 18)	4.945	6.936	10.404	2.010	4.945	6.936	10.404	2.010
Arrendamento a pagar (Nota 16)	5.022	4.646	6.969	67.056	5.022	4.646	6.969	67.056
Outras contas a pagar com partes relacionadas	-	-	-	-	8	-	-	-

(iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

a. Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

b. Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2021	2019
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	167	2.833
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	1.569	2.091
Passivos financeiros		
Arrendamento a pagar (Nota 16)	(83.693)	(88.022)
Empréstimo a pagar (Nota 18)	(24.147)	(20.401)
Ativos e passivos financeiros, líquidos	(106.104)	(103.499)

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

Um aumento de 4,42% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 de acordo com o montante demonstrado a seguir. Em 31 de dezembro de 2020 o aumento foi de 2,75% nas taxas de juros pré-fixadas. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	2021	2020
Efeito da alteração de 4,42% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	4.690	4.575

29 Provisões para demandas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certas demandas judiciais. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos. A Companhia, em 31 de dezembro de 2021, não possui processos avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis (R\$ 4 em 31 de dezembro de 2020) e processos avaliados como possíveis de perda no montante de R\$ 201 (R\$ 2.162 em 31 de dezembro de 2020).

* * *

Felipe Gaiad
Diretor

Bruno Greve
Diretor

Renata R D Campos
Contador
CRC RJ 113.626/O-0

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3918E68B71474A71A6C9A2A0A87DC860

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: GJPBOSSANOVAEMPREE21.DEZ.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 41

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Giselle Lorenzetti

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água

Envelopeld Stamping: Enabled

Branca

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, SP 05001-100

giselle.lorenzetti@pwc.com

IP Address: 54.94.245.207

Record Tracking

Status: Original

05 April 2022 | 19:19

Holder: Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

05 April 2022 | 19:27

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Jefferson Alves

jefferson.alves@pwc.com

Sócio

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 28924024841

Signer Role: Sócio

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

Jefferson Alves

C80920E667E44DC...

Timestamp

Sent: 05 April 2022 | 19:20

Viewed: 05 April 2022 | 19:27

Signed: 05 April 2022 | 19:27

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to jefferson.alves@pwc.com

Using IP Address: 18.231.224.80

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 05 April 2022 | 19:27

Viewed: 05 April 2022 | 19:27

Signed: 05 April 2022 | 19:27

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Thaina Santos

thaina.santos@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 05 April 2022 | 19:20

Viewed: 05 April 2022 | 20:01

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	05 April 2022 19:20
Certified Delivered	Security Checked	05 April 2022 19:27
Signing Complete	Security Checked	05 April 2022 19:27
Completed	Security Checked	05 April 2022 19:27

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------