

JARDIM DAS AMÉRICAS
ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.**CNPJ 00.681.709/0001-08**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2022	2021
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	22.958	8.415
Contas a receber de clientes	8	3.391	3.475
Impostos a recuperar	8	21	-
Outros créditos		241	906
		26.611	12.796
Não circulante			
Depósitos judiciais		25	54
Propriedades para investimento	9	164.727	164.155
Imobilizado	10	785	904
Intangível		-	2
		165.537	165.115
Total do ativo		192.148	177.911
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	11	1.960	1.909
Salários e obrigações sociais		56	55
Obrigações tributárias	12	60	52
Imposto de renda e contribuição social diferidos		486	381
Dividendos a pagar	16	23.100	11.254
Outras obrigações		170	34
		25.832	13.685
Não circulante			
Provisão para contingências	14	9	11
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	3.958	3.956
		3.967	3.967
Patrimônio líquido			
Capital social	15.a	34.700	34.700
Reservas de lucros	15.b e c	41.632	39.542
Ajustes de avaliação patrimonial	15.d	86.017	86.017
		162.349	160.259
Total do passivo e do patrimônio líquido		192.148	177.911

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.**CNPJ 00.681.709/0001-08**

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita líquida de vendas	17	16.262	10.748
Custo dos serviços prestados	18	(140)	(233)
Lucro Bruto		16.122	10.515
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas comerciais	18	(366)	(604)
Despesas gerais e administrativas	18	(1.905)	(2.265)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	18	(6)	38
Lucro antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		13.845	7.684
Receitas financeiras	19	2.019	277
Despesas Financeiras	19	(7)	(9)
Lucro antes do impostos de renda e contribuição social		15.857	7.952
Imposto de renda e contribuição social corrente	13	(1.919)	(1.139)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	(2)	(58)
Lucro líquido do exercício		13.936	6.755

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.

CNPJ 00.681.709/0001-08

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	13.936	6.755
Resultado abrangente total	<u>13.936</u>	<u>6.755</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.**CNPJ 00.681.709/0001-08**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

		<u>Reservas de lucros</u>						
	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de correção de capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Retenção de lucros</u>	<u>Ajuste de avaliação patrimonial</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020		34.700	2	6.940	31.586	86.017	-	159.245
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	6.755	6.755
Destinações								
Dividendos distribuídos	15.c	-	-	-	-	-	(5.741)	(5.741)
Constituição de reserva de retenção de lucros	15.c	-	-	-	1.014	-	(1.014)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		34.700	2	6.940	32.600	86.017	-	160.259
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	13.936	13.936
Destinações								
Distribuição de dividendos	15.c	-	-	-	-	-	(11.846)	(11.846)
Constituição de reserva de retenção de lucros	15.c	-	-	-	2.090	-	(2.090)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022		34.700	2	6.940	34.690	86.017	-	162.349

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.**CNPJ 00.681.709/0001-08**

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	13.936	6.755
Ajustes para:		
Depreciação e amortização	121	129
Provisão/reversão para crédito de liquidação duvidosa e perdas	106	392
Provisão para contingências	5	(9)
Despesas com imposto de renda e contribuição social	1.921	1.197
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(22)	(551)
Tributos a recuperar	(21)	-
Demais ativos	687	(477)
Fornecedores	51	128
Obrigações tributárias	8	15
Obrigações trabalhistas	1	(3)
Demais passivos	136	(11)
Caixa gerado nas atividades operacionais	<u>16.929</u>	<u>7.565</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.814)	(1.006)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>15.115</u>	<u>6.559</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	(572)	(137)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(572)</u>	<u>(137)</u>
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	14.543	6.422
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.415	1.993
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	22.958	8.415
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	14.543	6.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A. (“Companhia”), constituído na forma de sociedade anônima de capital fechado, está sediado em Curitiba, na Avenida Nossa Senhora de Lourdes, nº 63, sala 54, Bairro Jardim das Américas, Estado do Paraná. Criado em 4 de julho de 1995, tem por objeto social o ramo de administração de bens próprios ou de terceiros, construção civil e administração de Shopping Centers.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas.

Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão apresentadas na nota explicativa 6.

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

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Incerteza sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2022, que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 8** - Contas a receber de clientes (provisão para créditos de liquidação duvidosa); e
- **Nota explicativa 9** - Propriedade para investimento (avaliação do valor justo e vida útil).
- **Nota explicativa 14** – Provisão para contingências.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto pelas Propriedades para investimentos, quando avaliadas à valor justo.

6 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

a. Receita de vendas

- (a) Locação de lojas: os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.
- (b) Cessão de direitos (luvas ou cessão de estrutura técnica do shopping): são reconhecidos de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.
- (c) Serviços: refere-se a receita com prestação de serviços de locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial.
- (d) Estacionamento: refere-se a receita com a exploração de estacionamento do shopping, apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

As receitas são mensuradas com base na contraprestação especificada no contrato com o cliente. A Companhia reconhece a receita quando transfere o controle do serviço ao cliente.

Todas as receitas são geradas através da prestação de serviços, os quais representam o valor justo recebido ou a ser recebido, no curso normal das atividades da Companhia e são apuradas em conformidade com o regime contábil de competência.

b. Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado, caso a Companhia tenha uma obrigação legal ou construtiva presente de pagar esse montante, em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

c. Receita financeira e despesa financeira

As receitas e despesas financeiras da Companhia compreendem, basicamente:

- Receita de juros;
- Despesa de juros; e
- Ganhos/perdas líquidos de variação cambial sobre ativos e passivos financeiros;

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

d. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado.

(i) Imposto de renda e contribuição social corrente

A apuração do imposto de renda e contribuição social da Companhia foi calculada pela sistemática do “Lucro Presumido” - regime de caixa.

A base de cálculo para o imposto de renda é determinada mediante a aplicação do percentual de 32% sobre a receita bruta recebida no período. Sobre a base de cálculo incide a alíquota de 15% e adicional de 10% sobre a receita excedente a R\$ 20 mensal. A base para a contribuição social é determinada mediante a aplicação do percentual de 32% sobre a receita bruta recebida no período e sobre ela incide a alíquota de 9%. Ambos são reconhecidos pelo regime de caixa.

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

e. Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

(iii) Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.

CNPJ 00.681.709/0001-08

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

razoavelmente certo de que a Companhia obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Máquinas e equipamentos	5 a 20 anos
Computadores e periféricos	5 a 10 anos
Móveis e utensílios	5 a 15 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

(iv) *Reclassificação para propriedade para investimento*

Quando o uso da propriedade muda de ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento, a propriedade é remensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento. Qualquer ganho resultante dessa remensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda anterior por redução ao valor recuperável na propriedade específica, sendo que qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes e apresentado na conta de ajustes de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado. Contudo, na medida em que haja um montante previamente reconhecido como reavaliação dessa propriedade, a perda é reconhecida em outros resultados abrangentes e reduz a reserva de avaliação no patrimônio líquido.

f. *Propriedades para investimentos*

As propriedades para investimentos são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou valorização do capital.

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, quando considerado necessário pela administração, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

g. *Instrumentos financeiros*

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos na categoria de empréstimos e recebíveis. A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos na categoria passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

(i) *Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento*

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.

CNPJ 00.681.709/0001-08

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere os direitos ao recebimento dos 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. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

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 o passivo simultaneamente.

(ii) Ativos financeiros não derivativos - mensuração

Empréstimos e recebíveis

Esses ativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e demais contas a receber.

(iii) Passivos financeiros não derivativos - mensuração

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

h. Capital social

O capital social da Companhia é dividido em ações ordinárias nominativas, sem valor nominal nem certificados ou cautelas.

i. Redução a valor recuperável (*impairment*)

(i) Ativos financeiros não-derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido a Companhia em condições que não seriam aceitas em condições normais;

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.

CNPJ 00.681.709/0001-08

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- Desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento devido a dificuldades financeiras; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha ainda sido identificada. Ativos que não são individualmente significativos, são avaliados coletivamente quanto à perda de valor, com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda, a provisão é revertida através do resultado.

(ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não propriedade para investimento, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

j. Empréstimos e financiamentos

Os 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 (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

k. Provisões

As provisões para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As provisões não incluem as perdas operacionais futuras.

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.

CNPJ 00.681.709/0001-08

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

I. Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia tem acesso nessa data. O valor justo de um passivo reflete o seu risco de descumprimento (*non-performance*). O risco de descumprimento inclui, entre outros, o próprio risco de crédito da Companhia.

Uma série de políticas contábeis e divulgações da Companhia requer a mensuração de valores justos, tanto para ativos e passivos financeiros como não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

Contas a receber de clientes e outros créditos

O valor justo de contas a receber e outros créditos é estimado como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.

Propriedades para investimentos

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo das propriedades para investimento uma vez a cada ano.

Passivos financeiros não derivativos

O valor justo, que é determinado para fins de divulgação, é calculado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caixa e bancos	155	160
Aplicações financeiras (i)	<u>22.803</u>	<u>8.255</u>
	<u>22.958</u>	<u>8.415</u>

- (i) As aplicações financeiras referem-se a certificados de depósitos bancários remunerados a taxas atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e podem ser resgatadas imediatamente em um montante conhecido de caixa sem penalidade de juros, estando sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, cuja intenção da Administração é fazer uso destes recursos no curto prazo. Referidos saldos decorrem da estratégia e do fluxo normal das operações da Companhia.

8 Contas a receber de clientes

A seguir apresentamos os montantes a receber, líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, por idade de vencimento (*aging list*), em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Clientes nacionais	6.710	6.688
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	<u>(3.319)</u>	<u>(3.213)</u>
	<u>3.391</u>	<u>3.475</u>
Composição de clientes, por vencimento		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A vencer	2.648	2.701
<i>Títulos Vencidos</i>		
de 1 a 30 dias	163	159
de 31 a 60 dias	139	158
de 61 a 90 dias	144	111
de 91 a 180 dias	297	346
mais de 180 dias	3.319	3.213
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	<u>(3.319)</u>	<u>(3.213)</u>
Contas a receber líquido	<u>3.391</u>	<u>3.475</u>

Não há saldos de contas a receber dados como garantia.

A provisão para crédito de liquidação duvidosa compreende a totalidade dos títulos vencidos há mais de 180 dias.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa está apresentada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo no início do exercício	3.213	2.821
Provisão constituída	1.317	2.442
Reversão/utilização	<u>(1.211)</u>	<u>(2.050)</u>
Saldo no final do exercício	<u>3.319</u>	<u>3.213</u>

9 Propriedade para investimento

Propriedades para investimento incluem salas comerciais que são arrendadas à terceiros. Cada arrendamento tem um período inicial de no mínimo 3 anos, com o valor anual do aluguel indexado à índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com prazo mínimo de 5 anos.

Também, as propriedades para investimento incluem terrenos que são mantidos com a finalidade de valorização de mercado.

O critério utilizado para o estudo do valor justo das propriedades para investimento foi o do fluxo de caixa descontado. A Companhia avaliou, em 31 de dezembro de 2022, através dos fluxos de caixa descontados projetados para os próximos cinco anos, se há evidência de que os ativos estejam desvalorizados.

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.**CNPJ 00.681.709/0001-08**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O montante é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados. Com base nesta análise, não foram encontrados indicadores de não recuperação das propriedades para investimento.

As projeções do fluxo de caixa incluíram estimativas específicas para cinco anos e uma taxa de crescimento na perpetuidade após este período. A taxa de desconto foi calculada através da aplicação da taxa que determina o Custo Médio Ponderado de Capitais (Weighted Average Cost of Capital - WACC). Esta taxa considera diversos componentes do financiamento, dívida e capital próprio utilizado pela Companhia para financiar suas atividades.

Para o exercício de 2022 e 2021 a Administração da Companhia não identificou a necessidade de alteração no reconhecimento de valor justo para as suas propriedades para investimento.

A movimentação das propriedades para investimentos está representada por:

	Custo	Ajuste a valor justo	Total de propriedades para investimento
<i>Custo</i>			
Saldos em 31.12.2020	56.635	107.383	164.018
Adições	137	-	137
Saldos em 31.12.2021	56.772	107.383	164.155
Adições	572	-	572
Saldos em 31.12.2022	57.344	107.383	164.727

10 Imobilizado

	<u>Máquinas e equipamentos</u>	<u>Computadores e periféricos</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Total do imobilizado</u>
<i>Custo</i>				
Saldos em 31.12.2020	1.271	15	102	1.388
Adições	-	-	-	-
Saldos em 31.12.2021	1.271	15	102	1.388
Adições	-	-	-	-
Saldos em 31.12.2022	1.271	15	102	1.388
<i>Depreciação acumulada</i>				
Saldos em 31.12.2020	(320)	(13)	(24)	(357)
Depreciação do exercício	(115)	(2)	(10)	(127)
Saldos em 31.12.2021	(435)	(15)	(34)	(484)
Depreciação do exercício	(107)	(2)	(10)	(119)
Saldos em 31.12.2022	(542)	(17)	(44)	(603)
Valor contábil líquido				
Em 31 de dezembro de 2021	836	-	68	904
Em 31 de dezembro de 2022	729	(2)	58	785

Avaliação para redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administração da Companhia realizou avaliação quanto a existência de indicadores de que seu ativo imobilizado poderia estar registrado por valor acima do seu valor recuperável. Com base nesta avaliação realizada pela Administração da Companhia, não foi identificada a necessidade da constituição de provisão para redução ao valor recuperável dos ativos.

Revisão das vidas úteis

Ao final do exercício de 2022 e 2021, a Companhia revisou a estimativa das vidas úteis dos ativos e não foram identificadas alterações significativas em relação à vida útil anteriormente utilizada.

11 Fornecedores

A totalidade das obrigações com fornecedores, apresentada pela Companhia, corresponde a aquisição de materiais para manutenção e contratação de serviços inerentes as suas atividades, liquidadas dentro do prazo de vencimento.

12 Obrigações tributárias

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contribuição para o financiamento da seguridade social - COFINS	45	37
Impostos retidos sobre serviços contratados	5	-
Programa de integração social - PIS	10	9
	<u>60</u>	<u>46</u>

13 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita Bruta Operacional	22.395	19.974
(-) Devoluções e cancelamentos	(5.518)	(8.848)
Ajuste diferença de regime Caixa x Competencia	(22)	(768)
Base para a presunção do imposto de renda e contribuição social	16.855	10.358
Presunção de 32% para imposto de renda	5.394	3.315
Outras receitas	319	105
Base para imposto de renda e contribuição social	5.713	3.420
Imposto de renda e contribuição social à taxa nominal combinada de 34%	1.918	1.139
Adições:		
Imposto de renda e contribuição social sobre saldo de clientes em aberto	3	58
Despesa com imposto de renda e contribuição social	1.921	1.197
	<u>1.919</u>	<u>1.139</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	1.919	1.139
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2	58
Composição do saldo de Imposto e Renda e Contribuição social diferido:		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo de clientes em aberto	728	726
Ajuste a valor justo	3.230	3.230
	<u>3.958</u>	<u>3.956</u>

14 Provisão para contingências

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cível	1	11
Trabalhista	8	-
	<u>9</u>	<u>11</u>

	<u>Trabalhista</u>	<u>Cível</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	11	11
(-) Baixa via depósito judicial	-	(7)	(7)
(-) Reversão/utilização de provisão	-	(11)	(11)
(+) Provisão Constituída	8	8	16
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>9</u>

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.**CNPJ 00.681.709/0001-08**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso.

Existem processos cíveis, trabalhistas e tributários, avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco possível, no montante total de R\$ 101, para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é de R\$ 34.700, representado por 3.188.750 ações sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a composição acionária é demonstrada abaixo:

Acionistas	Ações	%
Lugano Empreendimentos S.A.	1.913.250	60%
Mansão Empreendimentos Imobiliários S.A.	<u>1.275.500</u>	<u>40%</u>
	<u>3.188.750</u>	<u>100%</u>

b. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido acumulado, até o limite de 20% do capital social.

c. Distribuição de lucros

O Estatuto da Companhia prevê a distribuição de 85% do resultado como dividendos mínimos obrigatórios, após constituída a reserva legal. Em 31 de dezembro de 2022, o montante constituído de dividendos mínimos obrigatórios foi de R\$ 11.846 (R\$ 5.741 em 2021).

A parcela remanescente, se houver, é mantida como reserva de lucros até a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral. Em 2022, o resultado a disposição da Assembleia foi de R\$ 2.090 (R\$ 1.014 em 2021).

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.**CNPJ 00.681.709/0001-08**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***d. Ajuste de avaliação patrimonial**

A Companhia efetuou o registro do custo atribuído (*deemed cost*) de suas propriedades para investimento, em conformidade com o Pronunciamento Técnico 37 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, ICPC 10 - Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado emitidos pelo CPC, baseada em avaliação efetuada por avaliadores independentes.

Custo atribuído	90.457
(-) Provisões de tributos	(2.709)
(-) Realizações	<u>(1.731)</u>
Saldo no final dos exercícios de 2022 e 2021	<u>86.017</u>

16 Partes relacionadas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lugano Empreendimentos S.A.	13.860	6.752
Mansão Empreendimentos Imobiliários S.A.	9.240	4.502
	<u>23.100</u>	<u>11.254</u>

a. Termos e condições de transações com partes relacionadas

As transações foram realizadas de acordo com os termos e condições celebrados entre as partes levando-se em consideração a estrutura de custos e fluxo de caixa das Companhias relacionadas como um todo e, portanto, poderiam ser diferentes caso tivessem sido realizadas com terceiros não relacionadas. Nenhum dos saldos possui garantias. Nenhuma despesa foi reconhecida no ano em curso ou ano anterior para dívidas incobráveis ou duvidosas em relação aos valores devidos por partes relacionadas.

b. Transações com o pessoal-chave da administração

A Companhia é administrada por uma Diretoria formada por 2 (dois) membros acionistas residentes no país, sem remuneração, e não tem nenhuma obrigação adicional de pós-emprego bem como não oferece outros benefícios de longo prazo, tais como licença por tempo de serviço e outros benefícios por tempo de serviço.

17 Receita líquida de vendas

A conciliação das vendas brutas para receita líquida é como segue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita bruta		
Locação de lojas	19.581	18.397
Cessão de direitos	640	229
Serviços de merchandising	-	10
Estacionamento	2.174	1.338
	<u>22.395</u>	<u>19.974</u>
(-) Devoluções e cancelamentos		
Cancelamentos de vendas	(5.518)	(8.848)
	<u>(5.518)</u>	<u>(8.848)</u>
(-) Impostos		
Programa de integração social - PIS	(110)	(67)
Contribuição para o financiamento da seguridade social - COFINS	(505)	(311)
	<u>(615)</u>	<u>(378)</u>
Total da receita líquida operacional	<u><u>16.262</u></u>	<u><u>10.748</u></u>

18 Gastos por natureza

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Natureza</u>		
Salários, benefícios e encargos	(487)	(486)
Serviços de terceiros e manutenção	(705)	(1.113)
IPTU	(117)	(202)
Depreciação e amortização	(121)	(129)
Publicidade e propaganda	(80)	(173)
Aluguéis e condomínio	(275)	(178)
Comissões e corretagem	(11)	(15)
Provisão/reversão para crédito de liquidação duvidosa	(106)	(392)
Sindicatos, associações de classes e taxas	(107)	(73)
Feiras e eventos	(140)	-
Bens de pequeno valor	(77)	-
Provisão/reversão de ações cível e trabalhistas	(5)	9
Água, telefone, energia elétrica e internet	(21)	(18)
Outros gastos	(165)	(294)
Total	<u>(2.417)</u>	<u>(3.064)</u>
<u>Função</u>		
Custos dos serviços prestados	(140)	(233)
Despesas comerciais	(366)	(604)
Despesas gerais e administrativas	(1.905)	(2.265)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(6)	38
Total	<u>(2.417)</u>	<u>(3.064)</u>

19 Resultado financeiro líquido

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas financeiras		
Juros sobre aplicações financeiras	1.842	221
Variação monetária e cambial ativa	2	-
Juros recebidos	175	56
	<u>2.019</u>	<u>277</u>
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(7)	(6)
Juros e multa de mora	-	(3)
	<u>(7)</u>	<u>(9)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>2.012</u>	<u>268</u>

20 Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros não derivativos. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações em caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela administração da Companhia. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros derivativos.

(i) Gerenciamento do risco financeiro

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

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

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, quais são os objetivos da Companhia, as políticas e os processos para a mensuração e gerenciamento de risco, bem como o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Estrutura do gerenciamento de risco

A Companhia possui e segue a política de gerenciamento de risco que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas a fim de avaliar os resultados e os impactos no fluxo de caixa.

As políticas de gerenciamento de risco da Companhia são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais a Companhia está exposta, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar riscos e a aderência aos limites definidos. As políticas de gerenciamento de riscos e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Companhia. A Companhia, através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

A Administração acompanha o cumprimento das políticas e procedimentos de gerenciamento de riscos da Companhia, e revisa a adequação da estrutura de gerenciamento de risco em relação aos riscos enfrentados pela Companhia.

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou 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.

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.**CNPJ 00.681.709/0001-08**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa suas perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos. Os principais componentes desta provisão são: um componente específico de perda relacionado a riscos significativos individuais e um componente de perda coletiva estabelecido para grupos de ativos similares com relação a perdas incorridas, porém ainda não identificadas. A provisão de perda é determinada com base em histórico de estatísticas de pagamento para ativos financeiros semelhantes e expectativa de realização da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a exposição máxima ao risco de crédito era:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valor contábil		
Caixa e equivalentes a caixa	22.958	8.415
Contas a receber de clientes	3.391	3.475

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.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de juros - 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. Para mitigar esse risco, as aplicações financeiras contratadas são valorizadas com base na variação do CDI.

(ii) Categoria de instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros não derivativos são classificados como empréstimos e recebíveis e passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado, conforme descrito a seguir. Não existem outros instrumentos financeiros classificados em outras categorias além da informada abaixo:

	Nota	<u>Empréstimos e recebíveis</u>	<u>Custo amortizável</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2022				
Caixa e equivalentes a caixa	8	22.958	-	22.958
Clientes e outros créditos	9	3.391	-	3.391
		<u>26.349</u>	<u>-</u>	<u>26.349</u>
Fornecedores	12	-	1.960	1.960
		<u>-</u>	<u>1.960</u>	<u>1.960</u>
Em 31 de dezembro de 2021				
Caixa e equivalentes a caixa	8	8.415	-	8.415
Clientes e outros créditos	10	3.475	-	3.475
		<u>11.890</u>	<u>-</u>	<u>11.890</u>
Fornecedores	12	-	1.909	1.909
		<u>-</u>	<u>1.909</u>	<u>1.909</u>

Jardim das Américas Administração Patrimonial S.A.

CNPJ 00.681.709/0001-08

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, para os instrumentos financeiros do grupo de “Empréstimos e recebíveis”, que abrangem principalmente caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outras contas à receber e para o grupo de “Passivo financeiro ao custo amortizado” que abrange principalmente, fornecedores e empréstimos e financiamentos da Companhia, o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo e conforme seção 11.39 do CPC PME para estes casos a divulgações de valor justo não são exigidas.

21 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a risco, por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Em 31 de dezembro de 2022, a cobertura de seguros contra riscos operacionais é no montante de R\$ 174.000 e a cobertura de responsabilidade cível é no montante de R\$ 10.000.

* * *

Elenise Maria do Prado Marques

Contador CRC PR – 037952/O-4

Mauro Fantin

Diretor