

Riomar Shopping
Aracaju S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e relatório do auditor independente.

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil
Telefone +55 (81) 3414-7950
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Diretores do
Riomar Shopping Aracaju S.A.**
Recife - PE

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Shopping Aracaju S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Riomar Shopping Aracaju S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado nas notas explicativas nos 6.1, 6.6 e 12 às demonstrações financeiras, o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 apresenta na rubrica de contas a receber o montante R\$ 330 mil e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou na demonstração de resultado receita operacional líquida de R\$ 46.694 mil. A Companhia adota a prática de registrar as receitas de aluguéis quando efetivamente recebidas. O Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) – Arrendamentos, requer que o arrendador registre as receitas de forma linear durante o prazo do arrendamento, portanto, as receitas de aluguéis devem ser reconhecidas ao longo do prazo do aluguel. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2022, o ativo está apresentado a menor em R\$ 7.322 mil, o passivo tributário está apresentado a menor em R\$ 797 mil, o patrimônio líquido e o resultado do exercício findo nessa data estão apresentados a menor em R\$ 6.525 mil e R\$ 1.196 mil, respectivamente, líquido dos correspondentes efeitos tributários.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado de 25 de março de 2022, sem modificação.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

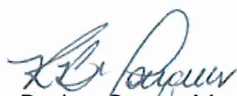
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Recife, 24 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-000904/F-7



Raniery Borges Marques
Contador CRC 1SP217700/O-3

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2022	2021	Passivo	Nota	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	2.243	2.049	Fornecedores		3	38
Contas a receber	6.6	330	444	Contas a pagar a empresa ligada	14	161	160
Dividendos a receber	9	803	686	Tributos a pagar		1.589	1.263
Valores a restituir	6.10	328	336	Dividendos propostos	11 (c)	4.000	3.000
Outros ativos		18	17	Outros passivos		1	1
Total do ativo circulante		3.722	3.532	Total do passivo circulante		5.754	4.462
Não circulante				Patrimônio líquido			
Realizável a longo prazo				Capital social	11	117.805	117.805
Empréstimos a lojistas	6.10	444	1.178	Reserva de lucros		19.790	27.919
Depósitos judiciais		135	23	Total do patrimônio líquido		137.595	145.724
Total do realizável a longo prazo		579	1.201				
Investimentos	9	20	20				
Propriedades para investimento Intangível	10	139.027	145.432				
Total do ativo não circulante		139.627	146.654				
Total do ativo		143.349	150.186	Total do passivo e patrimônio líquido		143.349	150.186

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Receitas líquidas	12	46.694	34.251
Despesas administrativas			
Despesas gerais	13	(8.855)	(7.809)
Depreciação	10	(7.343)	(7.507)
Outras despesas		<u>(439)</u>	<u>(240)</u>
Lucro operacional		30.057	18.695
Resultado de equivalência patrimonial	9	6.729	3.546
Receitas financeiras		523	197
Despesas financeiras		<u>(11)</u>	<u>(35)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		37.298	22.403
Contribuição social	6.4	(1.443)	(1.042)
Imposto de renda	6.4	<u>(3.984)</u>	<u>(2.869)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>31.871</u>	<u>18.492</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>117.805</u>	<u>117.805</u>
Lucro líquido básico por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>270,54</u>	<u>156,97</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	<u>31.871</u>	<u>18.492</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>31.871</u></u>	<u><u>18.492</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Retenção		
Saldos em 31 de dezembro de 2020		117.805	7.125	28.302	-	153.232
Lucro líquido do exercício		-	-	-	18.492	18.492
Constituição de reserva legal	11 (b)	-	925	-	(925)	-
Realização de reservas	11 (b)	-	-	(8.433)	8.433	-
Dividendos	11 (c)	-	-	-	-	-
<i>Antecipados</i>		-	-	-	(23.000)	(23.000)
<i>Propostos</i>		-	-	-	(3.000)	(3.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		117.805	8.050	19.869	-	145.724
Lucro líquido do exercício		-	-	-	31.871	31.871
Constituição de reserva legal	11 (b)	-	1.593	-	(1.593)	-
Realização de reservas	11 (b)	-	-	(9.722)	9.722	-
Dividendos	11 (c)	-	-	-	-	-
<i>Antecipados</i>		-	-	-	(36.000)	(36.000)
<i>Propostos</i>		-	-	-	(4.000)	(4.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		117.805	9.643	10.147	-	137.595

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		37.298	22.403
<i>Ajustes:</i>			
Resultado de equivalência patrimonial	9	(6.729)	(3.546)
Depreciação	10	7.343	7.507
Encargos de financiamentos		-	33
Variações nos ativos e passivos			
Contas a receber		114	25
Valores a restituir		8	14
Outros ativos		(1)	-
Fornecedores		(35)	11
Contas a pagar a empresa ligada		1	13
Tributos a pagar		31	23
Outros passivos		-	1
Caixa gerado pelas operações		38.030	26.484
Juros pagos		-	(193)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5.132)	(3.626)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		32.898	22.665
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos de empréstimos a lojistas		734	250
Depósitos judiciais efetuados		(112)	(3)
Dividendos recebidos		6.612	3.442
Aquisição de propriedades para investimento	10	(938)	(2.033)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		6.296	1.656
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de financiamentos		-	(865)
Dividendos pagos		(39.000)	(26.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(39.000)	(26.865)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		194	(2.544)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8	2.049	4.593
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8	2.243	2.049

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Riomar Shopping Aracaju S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, que tem como objeto a administração de bens próprios e a participação societária em outras sociedades.

A Companhia é proprietária do empreendimento Shopping Riomar, localizado em Aracaju – SE, e é controlada pela JCPM Shopping Centers S.A.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 24 de março de 2023.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

A Companhia não apresenta as demonstrações financeiras consolidadas, visto que a sua controladora final a JCPM Shopping Centers S.A., disponibiliza ao público suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as quais contemplam a Companhia, e divulgadas em conformidade com os Pronunciamentos Técnicos do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas.

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

As demonstrações financeiras são preparadas e 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 e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos 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.

4.1 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório 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 9:** estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos.

4.2 Julgamentos

A Companhia entende que não há impactos relevantes decorrentes de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção do valor divulgado na nota explicativa:

- **Nota explicativa 9:** estimativa de valor justo das propriedades para investimento.

6 Resumo das principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

6.1 Reconhecimento da receita

A Companhia reconhece a receita da seguinte forma:

- As receitas de aluguéis são registradas mensalmente quando efetivamente recebidas; e
- As receitas de “Res Sperata” são reconhecidas no momento do seu recebimento e são decorrentes da cessão dos direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento.

A Companhia classifica essas operações como arrendamentos operacionais, uma vez que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios relativos à posse do ativo.

6.2 Receitas e despesas financeiras

A receita e despesa financeira são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se substancialmente a receitas de aplicações financeiras, adicionais de recebimento em atraso, variações monetárias ativas e juros sobre impostos a recuperar.

6.3 Despesas administrativas

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 13), a gastos relacionados à estrutura mantida no empreendimento para gerenciamento e monitoramento do processo de arrecadação de aluguéis, além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

6.4 Imposto de renda e contribuição social

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social são determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

6.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

6.6 Contas a receber

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para perdas.

Estão representadas por aluguéis e “Res Sperata” recebidos pelo Condomínio do Shopping Riomar, os quais foram repassados para a Companhia em janeiro de 2023.

6.7 Investimentos em coligadas e controladas

Os investimentos em coligada e controlada são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

6.8 Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de empreendimento mantido para fins de renda de aluguel de longo prazo. O imóvel não é ocupado pela Companhia e está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, pelas vidas úteis estimadas mencionadas na Nota 9.

6.9 Contas a pagar

As contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, quando aplicável. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

6.10 Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras, contas a receber, valores a restituir, empréstimos a lojistas e outros ativos.

Os valores a restituir referem-se a gastos realizados pela Companhia por conta de terceiros durante a ampliação do empreendimento, os quais, conforme definições contratuais, serão reembolsados pelos parceiros envolvidos. A Companhia espera realizar esse ativo até o final de 2023.

Os empréstimos a lojistas referem-se a valores concedidos a lojistas para instalação de suas lojas no empreendimento Shopping Riomar.

7 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26); e
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

8 Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Bancos – conta corrente	240	2.049
Aplicações financeiras (a)	<u>2.003</u>	<u>-</u>
	<u>2.243</u>	<u>2.049</u>

- (a) As aplicações em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas em fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

9 Investimentos

	2022		2021	
	Aracaju Adm. (a)	Riomar Aracaju Parking (b)	Total	Total
Informações sobre as investidas				
Quantidade de quotas possuídas	1	19.999	-	-
Participação no capital – em %	0,01	99,99	-	-
Capital social	100	20	-	-
Patrimônio líquido	100	20	-	-
Lucro líquido do exercício	6.614	6.729	-	-
Movimentação dos investimentos				
Saldo em 1º de janeiro	-	20	20	20
Equivalência patrimonial	-	6.729	6.729	3.546
Dividendos recebidos	-	(5.926)	(5.926)	(2.860)
Dividendos a receber	-	(803)	(803)	(686)
Saldo em 31 de dezembro	-	20	20	20

- (a) **Aracaju Administradora de Shopping Center Ltda. (“Aracaju Adm.”)** - Coligada que tem como objeto social a administração e a gestão de condomínios por conta de terceiros e a exploração de estacionamentos rotativos de veículos.
- (b) **Riomar Aracaju Parking Ltda. (“Riomar Aracaju Parking”)** - Controlada que tem como objeto social a exploração do estacionamento rotativo de veículos no Shopping Riomar Aracaju.

10 Propriedades para investimento

	2022			2021	
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Vida útil estimada (em anos)
Terrenos	5.921	-	5.921	5.841	-
Edificações	135.450	(23.714)	111.736	114.356	45
Instalações e equipamentos	56.105	(35.400)	20.705	24.445	10
Móveis e utensílios	1.400	(893)	507	611	10
Outras	199	(192)	7	27	5
Adiantamentos	151	-	151	152	-
	<u>199.226</u>	<u>(60.199)</u>	<u>139.027</u>	<u>145.432</u>	
				2022	2021
Saldo em 1º de janeiro				145.432	150.906
Aquisições				938	2.033
Depreciação				(7.343)	(7.507)
Saldo em 31 de dezembro				<u>139.027</u>	<u>145.432</u>

Os valores acima representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento Shopping Riomar, localizado em Aracaju-SE. As aquisições de propriedades para investimento em 2022 e em 2021 estão substancialmente representadas por gastos com a revitalização do empreendimento.

As vidas úteis utilizadas para fins de determinação das taxas anuais de depreciação estão baseadas em laudo de avaliação emitido por peritos independentes. Para a elaboração do laudo, o avaliador independente considerou o planejamento operacional da Companhia para os próximos exercícios, antecedentes internos como o nível de manutenção e utilização dos itens, elementos de comparação e taxas de vivência dos bens.

Se essas propriedades estivessem avaliadas pelo valor justo, este seria de R\$ 652.330. A Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação, que incluem o uso de operações recentes realizadas entre terceiros com propriedades similares, a análise de modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e a análise de fluxos de caixa descontados, os quais não consideram os efeitos tributários, tendo em vista a experiência e o entendimento da administração de que o mercado assim avalia esses tipos de propriedades em eventuais negociações.

As propriedades para investimento são arrendadas para locatários por meio de contratos de arrendamento operacional que possuem normalmente prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em 2022, a Companhia faturou R\$ 40.568 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2022 (2021 – R\$ 31.968), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2022	2021
Em 2022	-	25%
Em 2023	13%	15%
Em 2024	12%	11%
Após 2024	45%	32%
Prazo indeterminado	30%	17%
Total	100%	100%

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está representado por 117.805.110 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b. Reserva de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Reserva de retenção de lucros

Em 2022, a administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no valor de R\$ 9.722 (2021 - R\$ 8.433), tendo destinado tais recursos na distribuição de dividendos aos acionistas. A realização da reserva em 2021 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 1º de abril de 2022 e a realização da reserva em 2022 será deliberada oportunamente em Assembleia de Acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício.

c. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Durante o exercício de 2022, a diretoria antecipou dividendos no montante de R\$ 36.000 (2021 – R\$ 23.000) e propôs a distribuição adicional de R\$ 4.000 (2021 - R\$ 3.000). O Estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela administração.

12 Receitas líquidas

	2022	2021
Receitas de aluguéis	47.407	34.306
Receitas de “Res Sperata”	744	1.212
Outras receitas	312	30
Deduções – PIS e COFINS	<u>(1.769)</u>	<u>(1.297)</u>
	<u>46.694</u>	<u>34.251</u>

13 Despesas administrativas – Despesas gerais

	2022	2021
Gastos com a estrutura do Shopping Riomar	(7.369)	(6.290)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 13)	(1.366)	(1.417)
Outras	<u>(120)</u>	<u>(102)</u>
	<u>(8.855)</u>	<u>(7.809)</u>

14 Partes relacionadas

A Companhia é parte integrante de um grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações (Nota 12).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Center S.A., no valor de R\$ 161 (2021 – R\$ 160), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 297 (2021 – R\$ 274), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

15 Contingência

A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não da constituição de provisão para contingências. Não foram identificadas causas de probabilidade de perda provável ou possível.

16 Cobertura de seguros

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Condomínio Shopping Riomar e é feita com base em programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o porte do empreendimento. As coberturas contratadas, no montante de R\$ 528.926 são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.