

Shopping Center Jardins 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
Shopping Center Jardins S.A.
Recife - PE**

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Shopping Center Jardins 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 Shopping Center Jardins 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\$ 479 mil e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou na demonstração de resultado receita operacional líquida de R\$ 46.183 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. Conseqüentemente, em 31 de dezembro de 2022, o ativo está apresentado a menor em R\$ 7.494 mil, o passivo tributário está apresentado a menor em R\$ 815 mil, o patrimônio líquido e o resultado do exercício findo nessa data estão apresentados a menor em R\$ 6.679 mil e R\$ 1.333 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

Shopping Center Jardins 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	1.525	4.707	Fornecedores		-	2
Contas a receber	6.6	479	2.147	Contas a pagar a empresa ligada	14	160	164
Dividendos a receber	9	790	645	Tributos a pagar		1.614	1.316
Outros ativos		25	25	Dividendos propostos	11 (c)	1.000	2.171
Total do ativo circulante		2.819	7.524	Total do passivo circulante		2.774	3.653
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Tributos a pagar	6.7	92	87
Empréstimos a lojistas	6.11	113	413	Total do passivo circulante		92	87
Depósitos judiciais	6.7	170	124				
Total do realizável a longo prazo		283	537	Patrimônio líquido	11		
Investimentos	9	100	100	Capital social		75.000	85.062
Propriedades para investimento	10	90.282	92.604	Reserva de lucros		15.620	11.965
Intangível		2	2	Total do patrimônio líquido		90.620	97.027
Total do ativo não circulante		90.667	93.243				
Total do ativo		93.486	100.767	Total do passivo e patrimônio líquido		93.486	100.767

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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	46.183	34.057
Despesas administrativas			
Despesas gerais	13	(5.853)	(4.713)
Depreciação	10	(3.303)	(3.350)
Outras despesas, líquidas		<u>(278)</u>	<u>(240)</u>
Lucro operacional		36.749	25.754
Resultado de equivalência patrimonial	9	6.614	3.433
Receitas financeiras		455	61
Despesas financeiras		<u>(15)</u>	<u>-</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		43.803	29.248
Contribuição social	6.4	(1.440)	(1.023)
Imposto de renda	6.4	<u>(3.977)</u>	<u>(2.819)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>38.386</u>	<u>25.406</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>75.000</u>	<u>85.062</u>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>511,81</u>	<u>298,68</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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>38.386</u>	<u>25.406</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>38.386</u></u>	<u><u>25.406</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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		85.062	10.695	210	-	95.967
Lucro líquido do exercício		-	-	-	25.406	25.406
Constituição de reserva legal	11 (b)	-	1.270	-	(1.270)	-
Realização de reserva de retenção de lucros	11 (b)	-	-	(210)	210	-
Dividendos	11 (c)	-	-	-	-	-
Antecipados		-	-	-	(22.175)	(22.175)
Propostos		-	-	-	(2.171)	(2.171)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		85.062	11.965	-	-	97.027
Redução de capital		(10.062)	-	-	-	(10.062)
Lucro líquido do exercício	11 (a)	-	-	-	38.386	38.386
Constituição de reserva legal	11 (b)	-	1.920	-	(1.920)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	11 (b)	-	-	1.735	(1.735)	-
Dividendos	11 (c)	-	-	-	-	-
Antecipados		-	-	-	(33.731)	(33.731)
Propostos		-	-	-	(1.000)	(1.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		75.000	13.885	1.735	-	90.620

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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		43.803	29.248
<i>Ajustes:</i>			
Depreciação	10	3.303	3.350
Resultado da equivalência patrimonial	9	(6.614)	(3.433)
<i>Variações nos ativos e passivos:</i>			
Contas a receber		1.668	(1.621)
Fornecedores		(2)	2
Contas a pagar a empresa ligada		(4)	13
Tributos a pagar		27	53
Caixa gerado pelas operações		42.181	27.612
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5.146)	(3.397)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		37.035	24.215
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos (concessões) de empréstimos a lojistas, líquidos		300	(413)
Depósitos judiciais resgatados (efetuados)		(41)	119
Aquisições de propriedades para investimento	10	(981)	(1.632)
Dividendos recebidos		6.469	3.303
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		5.747	1.377
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Redução de capital em dinheiro	11 (a)	(10.062)	-
Dividendos pagos		(35.902)	(25.175)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(45.964)	(25.175)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(3.182)	417
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		4.707	4.290
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1.525	4.707

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

A Shopping Center Jardins S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado sediada em Recife - PE, que tem como objeto a participação societária em outras sociedades, a prática de atos de gestão de empreendimentos comerciais e a administração de instalações comerciais.

A Companhia é empreendedora do Shopping Center Jardins, 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 10:** 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 10:** divulgação de 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 empréstimos a lojistas.

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 14), 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 foram 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 esperadas de crédito de liquidação duvidosa. Estão representadas por aluguéis e “Res Sperata” recebidos pelo Condomínio do Shopping Center Jardins, os quais foram repassados para a Companhia em janeiro de 2023.

6.7 Depósitos judiciais e tributos a pagar (não circulante)

Os depósitos judiciais correspondem a valores depositados como garantia de ações cíveis, além de valores de PIS e COFINS sobre receitas financeiras, questionados judicialmente, e são apresentados ao custo, atualizados monetariamente pela taxa SELIC. Os depósitos de PIS e COFINS estão correspondidos por tributos a pagar registrados no passivo não circulante.

6.8 Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

6.9 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 10.

6.10 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.

6.11 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, depósitos judiciais e empréstimos a lojistas.

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

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	106	2.702
Aplicações financeiras (a)	1.419	2.005
	1.525	4.707

- (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	99.999	1	-	-
Participação no capital - %	99,99	0,01	-	-
Capital social	100	20	-	-
Patrimônio líquido	100	20	-	-
Lucro líquido do exercício	6.614	6.729	-	-

	2022		2021	
	Aracaju Adm. (a)	Riomar Aracaju Parking (b)	Total	Total
Movimentação dos investimentos				
Saldo em 1º de janeiro	100	-	100	100
Equivalência patrimonial	6.614	-	6.614	3.433
Dividendos antecipados	(5.824)	-	(5.824)	(2.788)
Dividendos propostos	(790)	-	(790)	(645)
Saldo em 31 de dezembro	100	-	100	100

- (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	21.129	-	21.129	21.129	
Edificações	94.522	(32.171)	62.351	63.627	48
Instalações	19.870	(13.681)	6.189	7.331	10
Móveis e utensílios	512	(300)	212	244	10
Outros	96	(96)	-	-	5
Adiantamentos	128	-	128	-	
Obras em andamento	273	-	273	273	
	136.530	(46.248)	90.282	92.604	
				2022	2021
Saldo em 1º de janeiro				92.604	94.322
Aquisições				981	1.632
Depreciação				(3.303)	(3.350)
Saldo em 31 de dezembro				90.282	92.604

Os valores acima representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento do Shopping Center Jardins. 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\$ 631.772. 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\$ 41.893 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2022 (2021 – R\$ 34.992), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2022	2021
Em 2022	-	18%
Em 2023	15%	17%
Em 2024	12%	12%
Após 2024	39%	21%
Indeterminado	34%	32%
Total	100%	100%

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 está representado por 75.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2021 – 85.061.900 ações ordinárias).

Em 1º de abril de 2022, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 10.062, por meio do cancelamento de 10.061.900 ações.

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 destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 1.735, para a reserva de retenção de lucros, uma vez que serão utilizados para atender investimentos de capital próprio. A realização em 2022 será deliberada oportunamente em assembleia de acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício.

Em 2021, a administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no valor de R\$ 210, 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.

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 Companhia pagou dividendos antecipados no montante de R\$ 33.731 (2021 – R\$ 22.175) e propôs a distribuição de R\$ 1.000 (2021 – R\$ 2.171). O Estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

12 Receitas líquidas

	2022	2021
Receitas de aluguéis	46.979	34.514
Receitas de “Res Sperata”	905	664
Outras receitas	48	169
Deduções – PIS e COFINS	<u>(1.749)</u>	<u>(1.290)</u>
	<u>46.183</u>	<u>34.057</u>

13 Despesas administrativas - Gerais

	2022	2021
Gastos com a estrutura do Shopping Jardins	(4.481)	(3.108)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 14)	(1.360)	(1.455)
Serviços prestados	(10)	(52)
Outras	<u>(2)</u>	<u>(98)</u>
	<u>(5.853)</u>	<u>(4.713)</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 13).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 160 (2021 – R\$ 164), 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\$ 305 (2021 – R\$ 281), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

15 Cobertura de seguros

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Condomínio Shopping Center Jardins 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\$ 388.939, são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, segundo a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.