

JSR SHOPPING S/A.

JSR SHOPPING S/A

CNPJ Nº 02.849.980/0001-27

RELATÓRIO ANUAL DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em conformidade com a legislação e as disposições estatutárias em vigor, submetemos a apreciação de V.Sas., para exame e deliberação, o relatório de atividades da JSR SHOPPING S/A, juntamente com as suas demonstrações contábeis encerradas em 31/12/2022, compostas do balanço patrimonial e das respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, as quais revelam a situação patrimonial e financeira da JSR SHOPPING S/A em 31/12/2022. Os referidos documentos e demais relatórios complementares encontram-se arquivados na sede da JSR SHOPPING S/A, juntamente com todas as demais informações/documentação de suporte.

RJ, 22/08/2023.

**INFORMAMOS AOS ACIONISTAS QUE A AGO PARA APROVAÇÃO DAS CONTAS DE
2022 SERÁ REALIZADA NO DIA 11/09/2023 AS 16H NA SEDE DA SOCIEDADE**

JSR SHOPPING S/A.

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

	Nota	2022	2021
<u>ATIVO</u>			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		835	1.378
Contas a receber – locação de imóveis		4.684	6.176
Imóveis a comercializar		4.604	6.951
Outros ativos		180	199
		<u>10.303</u>	<u>14.704</u>
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber – locação de imóvel		120	130
Partes relacionadas		7.541	8.487
		<u>7.661</u>	<u>8.617</u>
Investimentos			
Empresa controlada		32.197	33.446
Propriedades para Investimento		15.548	17.825
		<u>47.745</u>	<u>51.271</u>
Imobilizado		20	21
		<u>55.426</u>	<u>59.909</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>65.729</u>	<u>74.613</u>

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A.

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

	Nota	2022	2021
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Circulante			
Impostos e contribuições a recolher		241	312
Provisão para imposto de renda e contribuição social		1.069	1.112
Obrigações trabalhistas		400	431
Dividendos a pagar		9.459	9.459
		<u>11.169</u>	<u>11.314</u>
Não circulante			
Partes relacionadas		26.290	26.031
Receitas de exercícios futuros		242	297
Provisão para contingências		9.649	1.155
		<u>36.181</u>	<u>27.483</u>
Patrimônio líquido	4		
Capital social		16.220	16.220
Reserva de lucros		2.159	19.596
		<u>18.379</u>	<u>35.816</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>65.729</u></u>	<u><u>74.613</u></u>

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A.

JSR SHOPPING S.A.
Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	2022	2021
Receita líquida	37.119	34.894
Despesas operacionais		
Despesas administrativas e gerais	(9.623)	(9.591)
Provisão para contingências	(8.494)	(-)
	(18.117)	(9.591)
Lucro antes do resultado financeiro, equivalência patrimonial e impostos e contribuições	19.002	25.303
Resultado financeiro líquido	(234)	(143)
Resultado de equivalência patrimonial	(3.115)	(3.051)
Resultado antes dos impostos sobre o lucro	15.653	22.109
Imposto de renda	(3.308)	(2.995)
Contribuição social sobre o lucro líquido	(1.205)	(1.087)
	(4.513)	(4.082)
Lucro líquido do exercício	11.140	18.027
Quantidade de ações	16.220.000	16.220.000
Lucro líquido por ação do capital social - em reais	0,69	1,11

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A.

JSR SHOPPING S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	11.140	18.027
Ajuste de exercício anterior	(290)	-
Total do resultado abrangente do exercício	10.850	18.027

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A.

JSR SHOPPING S.A.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

Descrição	Capital social	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020	16.220	32.148	-	48.368
Lucro líquido do exercício	-	-	18.027	18.027
Transferência	-	18.027	(18.027)	-
Dividendos distribuídos	-	(30.579)	-	(30.579)
Em 31 de dezembro de 2021	16.220	19.596	-	35.816
Ajuste do exercício anterior	-	-	(290)	(290)
Lucro líquido do exercício	-	-	11.140	11.140
Transferência	-	10.850	(10.850)	-
Dividendos distribuídos	-	(28.287)	-	(28.287)
Em 31 de dezembro de 2022	16.220	2.159	-	18.379

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

JSR SHOPPING S.A.

Demonstração dos Fluxos de Caixa Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

	2022	2021
Atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	11.140	18.026
Equivalência patrimonial	3.115	3.051
Depreciação	2.282	2.279
Provisão para contingências	8.494	-
Ajuste de exercício anterior	290	-
Lucro líquido ajustado	25.321	23.356
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber – locação de imóveis	1.502	972
Imóveis a comercializar	2.347	-
Partes relacionadas	946	5.493
Adiantamento a acionistas	-	1
Depósitos judiciais	-	43
Outros ativos	19	37
Aumento (redução) nos passivos:		
Provisão para ir e contribuição social	(43)	172
Impostos e contribuições a recolher	(71)	187
Obrigações trabalhistas	(31)	346
Outros passivos	-	(9)
Partes relacionadas	259	276
Receitas de exercícios futuros	(55)	20
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	30.194	30.895

JSR SHOPPING S/A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

Atividades de investimento

Adiantamentos para futuro aumento de capital	(2.156)	-
Ajuste da conta de investimento	(290)	-
Adição de ativo imobilizado	(4)	(23)

Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos

(2.450)	23
-----------	----

Atividades de financiamento

Dividendos distribuídos	(28.287)	(30.579)
-------------------------	------------	------------

Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento

(28.287)	(30.579)
------------	------------

Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa

(543)	293
---------	-----

Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício

1.378	1.085
-------	-------

Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício

835	1.378
-----	-------

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

NOTA 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

A JSR Shopping S.A. é uma sociedade anônima, fundada em 1998, com sede na cidade do Rio de Janeiro, que tem por objetivo principal a exploração das atividades de locação de lojas em shoppings centers (Center Shopping Rio e West Shopping Rio).

NOTA 2 - BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da JSR Shopping S.A. são de responsabilidade de sua administração e foram elaboradas e estão sendo apresentadas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na lei nº 6.404/76, com as alterações das leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 e as orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, vigentes em 31 de dezembro de 2022, consoante as práticas contábeis descritas na nota 3.

A emissão destas demonstrações contábeis foi aprovada pela diretoria da companhia em 30 de março de 2023.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de estimativas contábeis, baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, a provisão para o imposto de renda e contribuição social, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A companhia revisa anualmente suas estimativas e premissas.

JSR SHOPPING S/A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais que é a moeda funcional da companhia e também a sua moeda de apresentação.

b) Apuração do resultado

O resultado é apurado segundo o regime de competência, exceto as receitas de coparticipação que são registradas inicialmente no grupo de resultado de exercícios futuros e são reconhecidas no resultado do exercício de acordo com o seu efetivo recebimento.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, dos depósitos bancários à vista e de aplicações financeiras de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que são sujeitas a um risco insignificante de mudança de valores, sendo registradas pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

d) Contas a receber por locação de imóveis

As contas a receber por locação de imóveis são referentes aos aluguéis de lojas e quiosques, e estão demonstradas aos valores de realização. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base nos créditos vencidos há mais de dois anos.

e) Imóveis a comercializar

Estão demonstrados ao valor de custo de aquisição e/ou de construção, sendo os imóveis adquiridos e/ou construídos até 31 de dezembro de 1995, corrigidos monetariamente até aquela data, na forma da legislação vigente à época.

f) Investimento – empresa controlada

Está avaliado segundo o método da equivalência patrimonial e inclui os adiantamentos efetuados para futuro aumento de capital.

JSR SHOPPING S/A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

g) Propriedades para investimento

Demonstradas ao custo de aquisição e/ou de construção, sendo a depreciação dos imóveis calculada segundo o método linear, à taxa anual de 4%.

h) Demais ativos circulantes e não circulantes

Estão demonstrados ao valor de custo ou de realização, acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e das variações monetárias auferidos até a data do balanço.

i) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus principais ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2022, nossa revisão revelou que os principais ativos da companhia estão avaliados ao valor justo, não havendo, portanto, necessidade de constituição de provisão para deterioração.

j) Passivos circulantes e não circulantes

Demonstrados pelos valores conhecidos e/ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos até a data do balanço.

k) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

Os valores do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido imputados ao resultado são apurados trimestralmente, segundo o regime de lucro presumido.

l) Passivos contingentes

Passivos contingentes são reconhecidos observando os seguintes critérios: I) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda remota, não são provisionados e nem divulgados; II) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda possível, não são

JSR SHOPPING S/A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

provisionados, porém, são divulgados nas notas explicativas; e III) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda provável, são provisionados em montante considerado pela Administração e seus assessores jurídicos suficiente para cobrir os desembolsos de caixa futuros.

Os encargos trabalhistas e as contribuições apurados e recolhidos pela companhia, bem como as declarações de rendimentos estão sujeitos à revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais variáveis.

m) Estimativas e julgamentos contábeis críticos na preparação das demonstrações contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis, a companhia utilizou-se de julgamentos, estimativas e premissas contábeis com relação ao futuro que afetam a aplicação de políticas contábeis da companhia e os valores dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem: (a) vida útil de ativos de longa duração; (b) teste de redução do valor recuperável de ativos de vida longa; (c) mensuração do valor justo de instrumentos financeiros; e inclusive, quando aplicável, para contingências advindas de processos administrativos e judiciais e demais ativos e passivos na data do encerramento do exercício.

NOTA 4 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social está constituído por 16.220.000 ações ordinárias, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

b) Ajuste de exercício anterior

A companhia, através do método de equivalência patrimonial, efetuou um ajuste no montante de R\$ 290, correspondente à sua participação, em ajuste efetuado pela companhia controlada.

JSR SHOPPING S/A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

NOTA 5 - SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2022, as propriedades para investimento (shopping centers) estão suportadas por seguros contratados, seguindo a orientação que considera a natureza e o grau de risco de sinistros, em valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

NOTA 6 - EVENTOS SUBSEQUENTES

De 31 de dezembro de 2022, até a data de emissão deste relatório, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

Otávio Azevedo de Araujo - Diretor

Renato Carlos N. Lopes - Contador – CRC/RJ 078.846/O-7