

Riomar Fortaleza Norte S.A.

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

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 Fortaleza Norte S.A.**
Recife - PE

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Fortaleza Norte 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 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 Fortaleza Norte 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 e 12 às demonstrações financeiras, a Companhia registrou durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, na demonstração do resultado, receitas de “Res Sperata” no valor de R\$ 268 mil. Essas receitas referem-se a cessão dos direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento, e são registradas quando da assinatura dos respectivos contratos com os lojistas. O Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) – Arrendamentos, requer que o arrendador registre as receitas de forma linear durante o prazo do arrendamento, portanto, a receita de “Res Sperata” deve ser reconhecida ao longo do prazo do aluguel. Conseqüentemente, em 31 de dezembro de 2022, o ativo está apresentado a maior em R\$ 1.395 mil, o passivo relacionado à receita diferida está apresentado a menor em R\$ 381 mil, o patrimônio líquido está apresentado a maior em R\$ 1.776 mil, e o resultado do exercício findo nessa data está apresentado a menor em R\$ 119 mil, líquido dos correspondentes efeitos tributários. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do exercício corrente também inclui modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.

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 24 de março de 2022 contendo ressalva sobre o mesmo assunto mencionado na seção anterior intitulada “Base para opinião com ressalva”, cujos efeitos eram: o ativo estava apresentado a maior em R\$ 966 mil; o passivo relacionado à receita diferida estava apresentado a menor em R\$ 389 mil; o patrimônio líquido estava apresentado a maior em R\$ 1.355 mil; e o resultado do exercício findo naquela data estava apresentado a menor em R\$ 630 mil, líquido dos correspondentes efeitos tributários.

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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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 Fortaleza Norte S.A.

Balanço 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	1.981	291	Fornecedores		22	93
Contas a receber	9	12.263	7.891	Contas a pagar a empresa ligada	15	88	66
Valores a restituir	6.10	3.499	3.506	Salários e encargos		16	16
Tributos a recuperar		133	105	Tributos a pagar		286	183
Outros ativos		<u>58</u>	<u>52</u>	Adiantamentos de clientes		<u>9</u>	<u>-</u>
Total do ativo circulante		17.934	11.845	Total do passivo circulante		421	358
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Tributos diferidos			
Empréstimos a lojistas	6.10	2.749	7.744		14	<u>9.847</u>	<u>7.873</u>
Depósitos judiciais		<u>95</u>	<u>40</u>	Total do passivo não circulante		9.847	7.873
Total do realizável a longo prazo		2.844	7.784	Patrimônio líquido	11		
Propriedades para investimento	10	<u>364.295</u>	<u>378.523</u>	Capital social		376.761	403.731
Total do ativo não circulante		367.139	386.307	Prejuízos acumulados		<u>(1.956)</u>	<u>(13.810)</u>
Total do ativo		<u>385.073</u>	<u>398.152</u>	Total do patrimônio líquido		374.805	389.921
				Total do passivo e patrimônio líquido		<u>385.073</u>	<u>398.152</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte 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	25.900	17.667
Despesas administrativas			
Despesas gerais	13	(11.473)	(13.365)
Depreciação		(14.127)	(14.031)
Constituição de provisão para perdas esperadas de crédito		(3.240)	(2.202)
Outras despesas		<u>(856)</u>	<u>(596)</u>
Prejuízo operacional		(3.796)	(12.527)
Receitas financeiras	6.2	818	1.992
Despesas financeiras	6.2	<u>(164)</u>	<u>(76)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(3.142)	(10.611)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	<u>(1.974)</u>	<u>(1.972)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(5.116)</u>	<u>(12.583)</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>535.198</u>	<u>549.403</u>
Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>(9,56)</u>	<u>(22,90)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Prejuízo do exercício	(5.116)	(12.583)
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(5.116)</u>	<u>(12.583)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte 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	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		413.731	(1.227)	412.504
Redução de capital	11 (a)	(10.000)	-	(10.000)
Prejuízo do exercício		-	(12.583)	(12.583)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		403.731	(13.810)	389.921
Redução de capital	11 (a)	(26.970)	16.970	(10.000)
Prejuízo do exercício		-	(5.116)	(5.116)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		376.761	(1.956)	374.805

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte 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			
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(3.142)	(10.611)
<i>Ajustes:</i>			
Depreciação	10	15.365	15.260
Juros sobre empréstimos a lojistas		81	(1.550)
Constituição de provisão para perdas esperadas de crédito		3.240	2.202
Atualização sobre tributos a recuperar		(7)	(4)
<i>Variações nos ativos e passivos:</i>			
Contas a receber		(4.953)	(2.171)
Valores a restituir		7	40
Tributos a recuperar		(21)	40
Outros ativos		(6)	(1)
Fornecedores		(71)	(5)
Contas a pagar a empresa ligada		22	5
Tributos a pagar		103	54
Adiantamentos de clientes		9	-
Caixa gerado pelas operações		10.627	3.259
Juros pagos		-	(264)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		10.627	2.995
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos de empréstimos a lojistas, líquidos		2.255	4.091
Depósitos judiciais efetuados		(55)	-
Aquisição de propriedades para investimento	10	(1.137)	(1.405)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		1.063	2.686
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Redução de capital em dinheiro	11 (a)	(10.000)	(10.000)
Amortização de financiamentos		-	(3.442)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(10.000)	(13.442)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		1.690	(7.761)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		291	8.052
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1.981	291

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 Fortaleza Norte S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado sediada em Recife – PE, que tem como objeto a exploração comercial do Shopping denominado RioMar Kennedy, localizado em Fortaleza-CE, além da participação societária em empresas ou investimentos em bens móveis e imóveis ligados ao referido empreendimento.

A Companhia 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.

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:** mensuração para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos contratuais;

- **Nota explicativa 10:** estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos; e
- **Nota explicativa 14:** estimativa referente à provisão para tributos diferidos.

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** – 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 reconhecidas mensalmente pelo método linear na demonstração do resultado durante o período contratual; e
- As receitas de “Res Sperata” são reconhecidas no momento da assinatura do contrato 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

As receitas e despesas financeiras 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, juros sobre tributos a recuperar e juros sobre empréstimos a lojistas. As despesas financeiras referem-se substancialmente as variações monetárias passivas e PIS e Cofins sobre receita financeira.

6.3 Imposto de renda e contribuição social

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

6.4 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.

6.5 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. As contas a receber estão representadas por aluguéis e “Res Sperata” a receber auferidos no empreendimento RioMar Kennedy.

6.6 Tributos a recuperar

São avaliados ao custo, atualizados monetariamente pela taxa SELIC, conforme previsto na legislação vigente, e não excedem ao valor esperado de realização.

6.7 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.

6.8 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.

6.9 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 15), 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.

6.10 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, depósitos judiciais e outros ativos.

Os valores a restituir referem-se a gastos realizados pela Companhia por conta de terceiros durante a construção 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 repassados a locatários para instalação de suas lojas no empreendimento RioMar Kennedy e serão ressarcidos até 2024, com encargos médios mensais correspondentes à variação do IGP-DI. Em 2022, a Companhia constituiu provisão para perdas esperadas de crédito no montante de R\$ 2.659 (2021 – R\$ 276).

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	157	21
Aplicações financeiras (a)	<u>1.824</u>	<u>270</u>
	<u>1.981</u>	<u>291</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 Contas a receber

	2022	2021
Aluguéis a receber	14.907	9.862
Cessões de direito a receber – “Res sperata”	2.433	2.453
Subcondomínio Riomar Kennedy (a)	503	575
Provisão para perdas estimadas de crédito (b)	<u>(5.580)</u>	<u>(4.999)</u>
	<u>12.263</u>	<u>7.891</u>

- (a) Referem-se aos valores de aluguéis e de “Res Sperata” já recebidos pelo Subcondomínio RioMar Fortaleza, porém não repassados à Companhia até o fim do exercício. Esses valores, são, normalmente, repassados no início do mês subsequente.
- (b) A provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa é constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização do contas a receber, com base em análise individual de cada devedor. Em 2022, a Companhia constituiu provisão para perdas esperadas de crédito no montante de R\$ 581 (2021 – R\$ 1.926).

10 Propriedades para investimento

	2022			2021	
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Vida útil estimada (em anos)
Terrenos	71.480	-	71.480	71.480	
Edificações	290.588	(35.639)	254.949	260.210	50
Instalações e equipamentos	94.463	(57.107)	37.356	46.185	10
Móveis e utensílios	1.385	(913)	472	610	10
Outras	379	(341)	38	38	5
	458.295	(94.000)	364.295	378.523	
				2022	2021
Saldo em 1º de janeiro				378.523	392.378
Aquisições				1.137	1.405
Depreciação				(15.365)	(15.260)
Saldo em 31 de dezembro				364.295	378.523

Os valores acima representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento RioMar Kennedy. As aquisições de propriedades para investimento em 2022 e 2021 estão substancialmente representadas por gastos com a revitalização do empreendimento e por gastos com adaptação de espaços para novas lojas.

As vidas úteis utilizadas para fins de determinação das taxas anuais de depreciação estão baseadas em laudo de avaliação emitido por perito independente, que estimou prazo de 50 anos de vida útil para as edificações. 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\$ 630.012. 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\$ 23.344 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2022 (2021 – R\$ 15.057), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2022	2021
Em 2022	-	7%
Em 2023	9%	8%
Em 2024	6%	4%
Após 2024	47%	37%
Indeterminado	<u>38%</u>	<u>44%</u>
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 está representado por 535.197.593 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2021 – 549.402.841 ações ordinárias).

Em 20 de dezembro de 2021, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital social em dinheiro, no montante de R\$ 10.000, por meio do cancelamento de 13.608.159 ações.

Em 15 de dezembro de 2022, a Assembleia de Acionistas aprovou: (a) redução de capital social no montante de R\$ 16.970, por meio de absorção dos prejuízos acumulados em 31 de outubro de 2022; e (b) redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 10.000, por meio do cancelamento de 14.205.248 ações.

b. 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.

12 Receitas líquidas

	2022	2021
Receitas de aluguéis	29.364	20.234
Receitas de “Res Sperata”	268	199
Outras receitas	84	38
Deduções – Cancelamentos	(1.176)	(1.003)
Deduções – PIS e COFINS	<u>(2.640)</u>	<u>(1.801)</u>
	<u>25.900</u>	<u>17.667</u>

13 Despesas administrativas – Gerais

	2022	2021
Gastos com a estrutura do RioMar Kennedy	(10.656)	(12.605)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 15)	(749)	(588)
Serviços prestados	(42)	(100)
Outras	(26)	(72)
	<u>(11.473)</u>	<u>(13.365)</u>

14 Imposto de renda e contribuição social e tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos referem-se à diferença temporária entre a depreciação das edificações calculada à taxa fiscal e a respectiva depreciação calculada pela sua vida útil (base contábil), conforme disposto no art. 57 da Lei nº 4.506/64 (alterada pela Lei nº 12.973/14). As alíquotas desses tributos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram calculados com base no lucro real, entretanto não foram apuradas bases positivas para esses tributos em 2022 e em 2021.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía, em seus registros fiscais, prejuízos a compensar relacionados ao imposto de renda e bases negativas de contribuição social no montante de R\$ 125.350 (2021 – R\$ 120.507), ambos não reconhecidos contabilmente em função da incerteza da necessidade de utilização desses créditos nos próximos exercícios.

15 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\$ 88 (2021 – R\$ 66), 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 anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 123 (2021 – R\$ 114), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

16 Cobertura de seguros

A contratação de seguro está sob a responsabilidade do Subcondomínio Shopping Center Riomar Presidente Kennedy 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\$ 507.260, 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.