
***Riomar Shopping
Aracaju S.A.***
***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e relatório
dos auditores independentes***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Riomar Shopping Aracaju S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Shopping Aracaju S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, 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 2021, 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

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 do auditor 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Responsabilidades do auditor 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 de uma 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Riomar Shopping Aracaju S.A.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 25 de março de 2022

A handwritten signature in purple ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
(atual denominação da PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes)
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in purple ink that reads 'Helena de Petribu Fraga Rocha'.

Helena de Petribu Fraga Rocha
Contador CRC PE-020549/O-6

Riomar Shopping Aracaju S.A.**Balço patrimonial em 31 de dezembro**
Em milhares de reais

Ativo	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	2021	2020
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	2.049	4.593	Fornecedores	38	27
Contas a receber (Nota 12.3)	444	469	Financiamentos (Nota 6)		1.025
Dividendos a receber (Nota 4)	686	582	Contas a pagar a empresa ligada (Nota 10)	160	147
Valores a restituir (Nota 12.2)	336	350	Tributos a pagar	1.263	955
Outros ativos	17	17	Dividendos propostos (Nota 7(c))	3.000	3.000
	3.532	6.011	Outros passivos	1	
				4.462	5.154
Não circulante					
Realizável a longo prazo			Patrimônio líquido (Nota 7)		
Empréstimos a lojistas (Nota 12.2)	1.178	1.428	Capital social	117.805	117.805
Depósitos judiciais	23	20	Reserva de lucros	27.919	35.427
	1.201	1.448		145.724	153.232
Investimentos (Nota 4)	20	20			
Propriedades para investimento (Nota 5)	145.432	150.906			
Intangível	1	1			
	146.654	152.375			
Total do ativo	150.186	158.386	Total do passivo e do patrimônio líquido	150.186	158.386

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas líquidas (Nota 8)	34.251	20.518
Despesas administrativas		
Despesas gerais (Nota 9)	(7.809)	(7.373)
Depreciação	(7.507)	(7.708)
Outras despesas	<u>(240)</u>	<u>(255)</u>
Lucro operacional	18.695	5.182
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 4)	3.546	2.178
Receitas financeiras	197	116
Despesas financeiras		
Encargos de financiamentos (Nota 6)	(33)	(3.523)
Outras despesas financeiras	<u>(2)</u>	<u>(4)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	22.403	3.949
Contribuição social (Nota 12.8)	(1.042)	(624)
Imposto de renda (Nota 12.8)	<u>(2.869)</u>	<u>(1.709)</u>
Lucro líquido do exercício	<u>18.492</u>	<u>1.616</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)	<u>117.805</u>	<u>117.805</u>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$	<u>156,97</u>	<u>13,72</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro líquido do exercício	<u>18.492</u>	<u>1.616</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u></u>	<u></u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>18.492</u></u>	<u><u>1.616</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Capital social	Reserva de lucros		Lucros acumulados	Total
		Legal	Retenção		
Em 31 de dezembro de 2019	67.805	7.044	37.567		112.416
Lucro líquido do exercício				1.616	1.616
Aumento de capital (Nota 7(a))	50.000				50.000
Constituição de reservas (Nota 7(b))		81		(81)	
Reversão de reservas (Nota 7(b))			(9.265)	9.265	
Dividendos (Nota 7(c))					
Antecipados				(7.800)	(7.800)
Propostos				(3.000)	(3.000)
Em 31 de dezembro de 2020	117.805	7.125	28.302		153.232
Lucro líquido do exercício				18.492	18.492
Constituição de reservas (Nota 7(b))		925		(925)	
Reversão de reservas (Nota 7(b))			(8.433)	8.433	
Dividendos (Nota 7(c))					
Antecipados				(23.000)	(23.000)
Propostos				(3.000)	(3.000)
Em 31 de dezembro de 2021	<u>117.805</u>	<u>8.050</u>	<u>19.869</u>		<u>145.724</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	22.403	3.949
Ajustes de		
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 4)	(3.546)	(2.178)
Depreciação	7.507	7.708
Encargos de financiamentos	33	3.523
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	25	196
Valores a restituir	14	6
Fornecedores	11	(10)
Contas a pagar a empresa ligada	13	(45)
Outros passivos	1	
Tributos a pagar	23	(15)
Caixa gerado pelas operações	26.484	13.134
Juros pagos	(193)	(3.266)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.626)	(2.495)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	22.665	7.373
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Recebimentos de empréstimos a lojistas	250	169
Depósitos judiciais resgatados (efetuados)	(3)	10
Dividendos recebidos	3.442	2.197
Aquisições de propriedades para investimento	(2.033)	(741)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	1.656	1.635
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital pelos acionistas		50.000
Amortização de financiamentos	(865)	(49.314)
Dividendos pagos	(26.000)	(9.800)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(26.865)	(9.114)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.544)	(106)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.593	4.699
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.049	4.593

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seção A – Informações gerais

1.1 Contexto operacional

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

A Companhia é proprietária do empreendimento Shopping Riomar, localizado em Aracaju – SE.

Em meados de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou alerta de pandemia do novo coronavírus (COVID-19), afetando a rotina da população e da atividade econômica global. O Empreendimento foi impactado em decorrência de restrições impostas pelos governos locais, com a paralização das atividades durante alguns meses em 2020, além de restrições no horário de funcionamento, que trouxeram impacto direto nas vendas dos lojistas e, conseqüentemente, nas receitas da Companhia neste período. Durante o exercício de 2021, houve redução nas restrições, e, aos poucos, as atividades operacionais retornaram aos níveis pré-pandemia.

Atualmente, a Companhia vem adotando todas as medidas possíveis para minimizar os impactos trazidos pela pandemia da COVID-19 em suas operações, atuando de forma prudente e seguindo todas as medidas sugeridas pelas autoridades sanitárias, com o objetivo principal de preservar a saúde e a segurança de seus colaboradores, clientes e a população em geral.

É importante destacar que a Companhia vem cumprindo com todos os seus compromissos imediatos, não apresentando, até o momento, necessidade de captação de recursos financeiros para a manutenção de suas atividades operacionais.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 25 de março de 2022.

1.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”) e, também, a sua moeda de apresentação.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 12.

A Companhia não apresenta as demonstrações financeiras consolidadas, visto que a sua controladora final disponibiliza ao público suas demonstrações financeiras consolidadas, em conformidade com os Pronunciamentos Técnicos do CPC.

Seção B – Riscos

2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimento, amortização de intangíveis, determinação de provisões para tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Seção C – Notas explicativas relevantes selecionadas

3 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo em 31 de dezembro de 2021 é composto por R\$ 2.049 relativo a recursos em conta corrente (2020 – R\$ 1.535) e não houve, no final do exercício, saldo de recursos em aplicações financeiras em renda fixa (2020 – R\$ 3.058). As aplicações financeiras em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas de fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro – CDI.

4 Investimentos

			2021	2020
	Aracaju Adm. (a)	Riomar Aracaju Parking (b)	Total	Total
Informações sobre as investidas				
Quantidade de quotas possuídas	1	19.999		
Participação no capital - %	0,01	99,99		
Capital social	100	20		
Patrimônio líquido	100	20		
Lucro líquido do exercício	2.022	3.546		
Movimentação dos investimentos				
Saldo em 1º de janeiro		20	20	20
Equivalência patrimonial		3.546	3.546	2.178
Dividendos recebidos		(2.860)	(2.860)	(1.596)
Dividendos a receber		(686)	(686)	(582)
Saldo em 31 de dezembro		20	20	20

(a) Aracaju Administradora de Shopping Center Ltda. – 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. – controlada que tem como objeto social a exploração do estacionamento rotativo de veículos no Shopping Riomar Aracaju.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Propriedades para investimento

	2021		2020		Vida útil estimada (em anos)
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
Terrenos	5.841		5.841	5.841	
Edificações	135.067	(20.711)	114.356	116.207	45
Instalações e equipamentos	55.630	(31.185)	24.445	27.912	10
Móveis e utensílios	1.399	(788)	611	715	10
Outras	199	(172)	27	59	5
Adiantamentos	152		152	172	
	<u>198.288</u>	<u>(52.856)</u>	<u>145.432</u>	<u>150.906</u>	
			2021	2020	
Saldo em 1º de janeiro			150.906	157.872	
Aquisições			2.033	741	
Depreciação			(7.507)	(7.707)	
Saldo em 31 de dezembro			<u>145.432</u>	<u>150.906</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 2021 e em 2020 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\$ 654.565. 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.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 2021, a Companhia faturou R\$ 31.968 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2021 (2020 – R\$ 20.171), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2021	2020
Em 2021		15%
Em 2022	25%	22%
Em 2023	15%	14%
Após 2023	43%	35%
Indeterminado	17%	14%
Total	100%	100%

6 Financiamentos

Referem-se a financiamentos concedidos pelo Banco do Nordeste do Brasil S.A. (BNB), no âmbito do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste – FNE. Os encargos financeiros incidentes sobre o crédito foram de 8,24% a.a., com bônus de adimplência de 15%. O valor financiado e os juros foram amortizados em 108 prestações mensais e sucessivas, sendo integralmente liquidados em maio de 2021.

7 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está representado por 117.805.110 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(b) Reserva de lucros

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.

Em 2021, a administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no valor de R\$ 8.433 (2020 - R\$ 9.265), tendo destinado tais recursos na distribuição de dividendos aos acionistas. A realização da reserva em 2020 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 26 de abril de 2021 e a realização da reserva em 2021 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 2021, a diretoria antecipou dividendos no montante de R\$ 23.000 (2020 – R\$ 7.800) e propôs a distribuição adicional de R\$ 3.000 (2020 - R\$ 3.000). O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela administração.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Receitas líquidas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas de aluguéis	34.306	20.896
Receitas de “Res Sperata”	1.212	354
Outras receitas	30	45
Deduções – PIS e COFINS	<u>(1.297)</u>	<u>(777)</u>
	<u>34.251</u>	<u>20.518</u>

9 Despesas administrativas – gerais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos com a estrutura do Shopping Riomar	(6.290)	(6.127)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 10)	(1.417)	(1.216)
Outras	<u>(102)</u>	<u>(30)</u>
	<u>(7.809)</u>	<u>(7.373)</u>

10 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 9).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Center S.A., no valor de R\$ 160 (2020 – R\$ 147), 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\$ 274 (2020 – R\$ 217), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

11 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\$ 480.647 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.

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seção D – Políticas contábeis

12 Resumo das principais políticas contábeis

12.1 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.

12.2 Ativos 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 2022.

Os empréstimos a lojistas referem-se a valores concedidos a lojistas para instalação de suas lojas no empreendimento Shopping Riomar e serão ressarcidos até 2023.

12.3 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 recebidos pelo Condomínio do Shopping Riomar, os quais foram repassados para a Companhia em janeiro de 2022.

12.4 Investimentos

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

12.5 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 5.

12.6 Financiamentos

Os financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. São classificados no passivo circulante, exceto aquelas parcelas com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estas são classificadas no passivo não circulante).

Riomar Shopping Aracaju S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os juros são reconhecidos com base no método de taxa de juros efetiva e incluídos em despesas financeiras, no resultado do exercício.

12.7 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.

12.8 Apuração do resultado

A Companhia reconhece as receitas das seguintes formas:

- 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 dos direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento.

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 10), 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.

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

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

* * *