

Riomar Shopping Fortaleza 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 Shopping Fortaleza S.A.**
Recife – PE

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Shopping Fortaleza 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 Shopping Fortaleza 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 13 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\$ 1.456 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\$ 7.285 mil, o passivo relacionado à receita diferida está apresentado a menor em R\$ 3.893 mil, o patrimônio líquido está apresentado a maior em R\$ 11.178 mil, e o resultado do exercício findo nessa data está apresentado a menor em R\$ 321 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\$ 5.308 mil; o passivo relacionado à receita diferida estava apresentado a menor em R\$ 4.927 mil; o patrimônio líquido estava apresentado a maior em R\$ 10.235 mil; e o resultado do exercício findo naquela data estava apresentado a menor em R\$ 82 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:

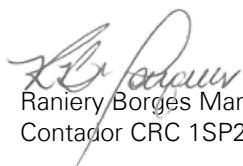
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 Shopping Fortaleza 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	7.933	10.580	Fornecedores		133	407
Contas a receber	9	31.370	29.220	Debêntures	11	37.289	37.431
Valores a restituir	6.11	3.458	3.554	Contas a pagar a empresa ligada	16	393	307
Tributos a recuperar	6.6	2.606	210	Tributos a pagar		1.296	1.112
Adiantamentos		<u>23</u>	<u>1</u>	Dividendos propostos	12 (c)	<u>-</u>	<u>1.012</u>
Total do ativo circulante		45.390	43.565	Total do passivo circulante		39.111	40.269
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Realizável a longo prazo			
Empréstimos a lojistas	6.11	19.142	24.295	Debêntures	11	46.183	83.039
Depósitos judiciais		<u>766</u>	<u>152</u>	Provisão para contingências	6.12	459	459
Total do realizável a longo prazo		19.908	24.447	Tributos diferidos	15	<u>30.347</u>	<u>25.993</u>
Propriedades para investimento	10	<u>715.249</u>	<u>741.199</u>	Total do passivo não circulante		76.989	109.491
Total do ativo não circulante		735.157	765.646	Patrimônio líquido	12		
				Capital social		642.500	652.568
				Reserva de lucros		<u>21.947</u>	<u>6.883</u>
				Total do patrimônio líquido		664.447	659.451
Total do ativo		<u>780.547</u>	<u>809.211</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>780.547</u>	<u>809.211</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Fortaleza S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Receitas líquidas	13	95.735	77.141
Despesas administrativas			
Despesas gerais	14	(30.650)	(29.111)
Depreciação		(30.685)	(30.381)
Reversão de provisão para perdas esperadas de crédito		7.572	1.261
Reversão de provisão para contingências		-	134
Outras despesas, líquidas		<u>(305)</u>	<u>(921)</u>
Lucro operacional		41.667	18.123
Receitas financeiras		3.535	5.013
Despesas financeiras			
Encargos sobre debêntures		(6.771)	(9.656)
Outras despesas financeiras		<u>(213)</u>	<u>(255)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		38.218	13.225
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	<u>(4.354)</u>	<u>(4.349)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>33.864</u>	<u>8.876</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>642.500</u>	<u>827.586</u>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>52,71</u>	<u>10,73</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Fortaleza 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>33.864</u>	<u>8.876</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>33.864</u></u>	<u><u>8.876</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Fortaleza 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		652.568	-	-	(981)	651.587
Lucro líquido do exercício		-	-	-	8.876	8.876
Constituição da reserva legal	12 (b)	-	444	-	(444)	-
Dividendos propostos	12 (c)	-	-	-	(1.012)	(1.012)
Constituição da reserva de retenção lucros	12 (b)	-	-	6.439	(6.439)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		652.568	444	6.439	-	659.451
Redução de capital em dinheiro	12 (a)	(10.068)	-	-	-	(10.068)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	33.864	33.864
Constituição da reserva legal	12 (b)	-	1.693	-	(1.693)	-
Juros sobre capital próprio	12 (d)	-	-	-	(18.800)	(18.800)
Constituição da reserva de retenção lucros	12 (b)	-	-	13.371	(13.371)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		642.500	2.137	19.810	-	664.447

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Fortaleza 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		38.218	13.225
<i>Ajustes:</i>			
Depreciação	10	33.395	33.069
Encargos sobre debêntures	11	6.771	9.656
Juros de empréstimos a lojistas		(1.605)	(3.288)
Baixa de empréstimos a lojistas		5.550	1.016
Reversão de provisão para perdas estimadas de crédito		(7.572)	(1.261)
Reversão de provisão para contingências		-	(134)
Atualização de depósitos judiciais e tributos a recuperar		(17)	(6)
<i>Variações nos ativos e passivos:</i>			
Contas a receber		5.483	(4.362)
Valores a restituir		96	163
Tributos a recuperar		(2.383)	(152)
Adiantamentos		(22)	-
Fornecedores		(274)	299
Contas a pagar a empresa ligada		86	26
Tributos a pagar		184	298
Caixa gerado pelas operações		77.910	48.549
Juros de debêntures pagos		(6.769)	(9.113)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		71.141	39.436
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos de empréstimos a lojistas		1.147	1.528
Depósitos judiciais resgatados (efetuados)		(610)	58
Aquisição de propriedades para investimento	10	(7.445)	(2.590)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(6.908)	(1.004)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de debêntures	11	(37.000)	(37.000)
Dividendos pagos	12.c	(1.012)	-
Juros sobre capital próprio pagos	12.d	(18.800)	-
Redução de capital pelos acionistas	12.a	(10.068)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(66.880)	(37.000)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(2.647)	1.432
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8	10.580	9.148
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8	7.933	10.580

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Riomar Shopping Fortaleza S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado sediada no Recife – PE, que tem como objeto a exploração comercial do empreendimento imobiliário denominado RioMar Shopping Fortaleza, localizado em Fortaleza-CE, além da participação societária em empresas ou o investimento 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 6.11:** provisões para riscos trabalhistas;
- **Nota explicativa 8:** mensuração para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos contratuais;
- **Nota explicativa 9:** estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos; e
- **Nota explicativa 15:** 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- estimativas 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 impostos a compensar e juros sobre empréstimos a lojistas. As despesas financeiras referem-se substancialmente aos encargos sobre debêntures.

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, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

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 Fortaleza.

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.

Referem-se a tributos federais, substancialmente, imposto de renda e contribuição social pagos a maior no exercício e tributos retidos na fonte.

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 Debêntures

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).

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

6.10 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 16), 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.

6.11 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, valores a restituir, depósitos judiciais e empréstimos a lojistas.

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 Shopping Fortaleza e serão ressarcidos até 2026, com encargos médios mensais correspondentes à variação do IGP-DI, acrescidos de 0,5%.

6.12 Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, em todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

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	3.573	6.523
Aplicações financeiras (a)	<u>4.360</u>	<u>4.057</u>
	<u>7.933</u>	<u>10.580</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	29.643	34.010
Cessões de direito a receber – “Res sperata”	11.565	12.678
Subcondomínio RioMar Fortaleza (a)	1.210	1.213
Provisão para perdas esperadas de crédito (b)	<u>(11.048)</u>	<u>(18.681)</u>
	<u>31.370</u>	<u>29.220</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 reverteu provisão para perdas esperadas de crédito no montante de R\$ 7.633 (2021 – R\$ 1.845).

10 Propriedades para investimento

	<u>2022</u>			<u>2021</u>	
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Vida útil estimada (em anos)
Terrenos	129.959	-	129.959	129.959	
Edificações	641.525	(103.779)	537.746	548.860	50
Instalações e equipamentos	205.564	(158.920)	46.644	61.191	10
Móveis e utensílios	4.371	(3.653)	718	1.156	10
Outras	<u>555</u>	<u>(373)</u>	<u>182</u>	<u>33</u>	5
	<u>981.974</u>	<u>(266.725)</u>	<u>715.249</u>	<u>741.199</u>	
				2022	2021
Saldo em 1º de janeiro				<u>741.199</u>	<u>771.678</u>
Aquisições				7.445	2.590
Depreciação				<u>(33.395)</u>	<u>(33.069)</u>
Saldo em 31 de dezembro				<u>715.249</u>	<u>741.199</u>

Os valores acima representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento RioMar Shopping Fortaleza. As aquisições de propriedades para investimento em 2022 e 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 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\$ 1.621.618. 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\$ 93.948 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2022 (2021– R\$ 68.822), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2022	2021
Em 2022		6%
Em 2023	6%	5%
Em 2024	56%	57%
Após 2024	21%	13%
Indeterminado	17%	19%
Total	100%	100%

11 Debêntures

Descrição	Encargos anuais	Vencimento	2022	2021
Debêntures				
Debêntures – 1ª. emissão	6,75%	Mar/2025	83.683	120.906
(-) Custos incorridos na captação a amortizar			(211)	(436)
			83.472	120.470
Passivo circulante			37.289	37.431
Passivo não circulante			46.183	83.039

Em 2 de março de 2020, a Companhia realizou emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no montante de R\$ 185.000. As debêntures e os juros remuneratórios estão sendo amortizados em parcelas mensais consecutivas, desde abril de 2020. Essa operação está garantida por fiança de acionista controlador.

O valor justo das debêntures se aproxima ao seu valor contábil, visto que não houve mudanças significativas nas condições de mercado atuais e taxas de juros em relação às condições na data em que essas operações foram contratadas.

As movimentações dos saldos de curto e longo prazo das debêntures são apresentadas a seguir:

	2022	2021
Saldo em 1º de janeiro	120.470	156.927
Juros incorridos no exercício	6.546	9.353
Custo de transação incorridos no exercício	225	303
Pagamento de principal	(37.000)	(37.000)
Pagamento de juros	(6.769)	(9.113)
Saldo em 31 de dezembro	83.472	120.470

Os montantes registrados no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	2022	2021
2023		36.857
2024	36.936	36.936
2025	9.247	9.246
	46.183	83.039

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 está representado por 642.500.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2021 – 827.586.000 ações ordinárias).

Em 29 de abril de 2022, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 10.068, por meio do cancelamento de 12.768.271 ações. Também restou aprovada pelos acionistas o agrupamento das 814.817.729 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, em 1 ação para cada grupo de 1,2681988 ações, resultando no total de 642.500.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b. Reservas 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\$ 13.371 (2021 – R\$ 6.439), para a reserva de retenção de lucros, uma vez que foram utilizados para atender investimentos de capital próprio e amortização de debêntures. A constituição da reserva em 2021 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 29 de abril de 2022. A constituição da reserva em 2022 será deliberada oportunamente em Assembleia de Acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício.

c. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No exercício de 2021, a diretoria propôs a distribuição de dividendos no montante de R\$ 1.012. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela Administração.

d. Juros sobre o capital próprio

Em conformidade com a Lei nº 9.249/95, a Administração da Companhia aprovou a distribuição a seus acionistas de juros sobre o capital próprio, calculados com base na variação da Taxa de Juros a Longo Prazo (TJLP), imputando-os ao valor do dividendo mínimo obrigatório. Em atendimento à legislação fiscal, os juros sobre o capital próprio creditados aos acionistas em 2022, no montante de R\$ 18.800, foram contabilizados como despesa financeira. No entanto, para efeito dessas demonstrações financeiras, os juros sobre o capital próprio são apresentados como distribuição do lucro líquido do exercício, portanto, reclassificados para o patrimônio líquido, pelo valor bruto, uma vez que os benefícios fiscais por ele gerados são mantidos no resultado do exercício.

13 Receitas líquidas

	2022	2021
Receitas de aluguéis	109.456	85.010
Receitas de “Res Sperata”	1.456	1.638
Outras receitas	272	158
Deduções – Cancelamentos	(5.691)	(1.803)
Deduções – PIS e COFINS	(9.758)	(7.862)
	<u>95.735</u>	<u>77.141</u>

14 Despesas administrativas - Gerais

	2022	2021
Gastos com a estrutura do RioMar Shopping Fortaleza	(20.112)	(21.195)
Baixas de contas a receber de aluguel e "Res Sperata"	(6.991)	(4.702)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 16)	(3.337)	(2.714)
Serviços prestados	(98)	(207)
Outras	(112)	(293)
	<u>(30.650)</u>	<u>(29.111)</u>

15 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. Os principais itens de reconciliação entre a alíquota nominal e a efetiva compreendem: os juros sobre o capital próprio de R\$ 18.800; a adição de despesas não dedutíveis para fins fiscais no valor de R\$ 1.015 (2021 – R\$ 934); a exclusão de reversões de provisões para perdas estimadas de crédito e para contingências no valor de R\$ 7.572 (2021 – 1.395) e a exclusão da diferença a maior da depreciação fiscal para depreciação contábil, no montante de R\$ 12.806 (2021 – R\$ 12.790).

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\$ 173.129 (2021 – R\$ 173.122), ambos não reconhecidos contabilmente em função da incerteza da necessidade de utilização desses créditos nos próximos exercícios.

16 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 14).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 393 (2021 – R\$ 307), 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 ao pró-labore e aos salários e encargos, no montante de R\$ 656 (2021 – R\$ 610). Os salários e encargos são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesa.

17 Cobertura de seguros

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Subcondomínio Shopping Center RioMar Fortaleza 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\$ 1.025.548, 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.