

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	101
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	105
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	106

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	130.000.000
Preferenciais	0
Total	130.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	3.038.846	2.849.355	2.761.593
1.01	Ativo Circulante	80.841	74.790	80.058
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.267	4.960	894
1.01.02	Aplicações Financeiras	36.539	40.340	48.582
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	36.539	40.340	48.582
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	36.539	40.340	48.582
1.01.03	Contas a Receber	8.186	6.100	8.384
1.01.03.01	Clientes	8.186	6.100	8.384
1.01.07	Despesas Antecipadas	22.427	12.000	9.430
1.01.07.01	Dividendos distribuídos antecipadamente	22.427	12.000	9.430
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.422	11.390	12.768
1.01.08.03	Outros	12.422	11.390	12.768
1.01.08.03.01	Outros Ativos	1.649	617	4.550
1.01.08.03.02	Outras Contas a Receber	10.773	10.773	8.218
1.02	Ativo Não Circulante	2.958.005	2.774.565	2.681.535
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	13.840	10.306	8.344
1.02.01.04	Contas a Receber	1.273	4.016	1.259
1.02.01.04.01	Clientes	1.273	4.016	1.259
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.770	237	4.133
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	3.770	237	4.133
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.797	6.053	2.952
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	8.797	5.928	2.952
1.02.01.10.04	Outros Ativos	0	125	0
1.02.02	Investimentos	2.937.030	2.759.289	2.669.650
1.02.02.01	Participações Societárias	2.115.650	2.024.615	1.868.560
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.115.650	2.024.615	1.868.560
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	821.380	734.674	801.090
1.02.03	Imobilizado	7.135	4.970	3.541

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.135	4.970	3.541

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	3.038.846	2.849.355	2.761.593
2.01	Passivo Circulante	547.941	501.634	513.971
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	300	320	146
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	300	320	146
2.01.02	Fornecedores	1.516	589	147
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.516	589	147
2.01.03	Obrigações Fiscais	469	447	1.014
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	469	447	1.014
2.01.03.01.02	Tributos e Contribuições Sociais a Recolher	469	447	1.014
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	16.392	0	1.774
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	444	0	1.774
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	444	0	1.774
2.01.04.02	Debêntures	15.948	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	525.956	499.657	509.335
2.01.05.02	Outros	525.956	499.657	509.335
2.01.05.02.04	Obrigações com Pagamentos do Arrendamento	541	0	431
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	150	0	126
2.01.05.02.06	Dividendos Propostos	525.265	499.657	508.778
2.01.06	Provisões	3.308	621	1.555
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.308	621	1.555
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.308	621	1.555
2.02	Passivo Não Circulante	906.400	876.037	805.044
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	638.574	637.683	492.375
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	445	0	70.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	445	0	70.000
2.02.01.02	Debêntures	638.129	637.683	422.375
2.02.02	Outras Obrigações	4.147	2.778	52.183
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.144	2.744	52.129

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	2.144	2.744	52.129
2.02.02.02	Outros	2.003	34	54
2.02.02.02.03	Obrigações com o Pagamento do Arrendamento	1.990	0	0
2.02.02.02.04	Tributos e Contribuições Sociais a Recolher	13	34	54
2.02.03	Tributos Diferidos	249.515	220.157	242.745
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	249.515	220.157	242.745
2.02.04	Provisões	14.164	15.419	17.741
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.347	15.258	17.741
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	13.347	15.258	17.741
2.02.04.02	Outras Provisões	817	161	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.584.505	1.471.684	1.442.578
2.03.01	Capital Social Realizado	348.293	348.293	348.293
2.03.04	Reservas de Lucros	1.000.801	887.980	858.874
2.03.04.01	Reserva Legal	69.659	69.659	69.659
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	893.535	818.321	789.215
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	37.607	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	235.411	235.411	235.411

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	39.708	33.526	28.238
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-624	-519	-676
3.03	Resultado Bruto	39.084	33.007	27.562
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	219.546	49.489	-3.107
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.257	-14.345	-8.351
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	86.348	-66.435	-68.807
3.04.04.01	Ganho com Valor Justo de Propriedades para Investimentos	86.348	-66.435	-68.807
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.767	-4.900	4.733
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-1.619	-5.964	-1.887
3.04.05.02	Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas	-1.148	1.064	6.620
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	154.222	135.169	69.318
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	258.630	82.496	24.455
3.06	Resultado Financeiro	-78.843	-63.978	-47.739
3.06.01	Receitas Financeiras	5.535	1.780	299
3.06.02	Despesas Financeiras	-84.378	-65.758	-48.038
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	179.787	18.518	-23.284
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-29.358	22.588	23.394
3.08.02	Diferido	-29.358	22.588	23.394
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	150.429	41.106	110
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	150.429	41.106	110
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,15715	0,3162	0,00085

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	150.429	41.106	110
4.03	Resultado Abrangente do Período	150.429	41.106	110

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-50.404	-74.011	56.235
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	20.475	10.896	22.360
6.01.01.01	Lucro antes dos Tributos	179.787	18.518	-23.284
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.619	5.964	1.887
6.01.01.03	Provisão para Perda Esperada par Risco de Crédito	86	-1.860	3.401
6.01.01.04	Provisões Diversas	2.687	-934	-1.491
6.01.01.05	Variação Monetária e Juros	83.862	62.064	44.360
6.01.01.06	Rendimentos não realizados de Aplicações Financeiras	-5.085	-1.639	981
6.01.01.07	Equivalência Patrimonial	-154.222	-135.169	-69.318
6.01.01.08	Provisão para Contingências	-1.911	-2.483	-2.983
6.01.01.09	Ganho com Valor Justo de Propriedades para Investimento	-86.348	66.435	68.807
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-70.879	-84.907	33.875
6.01.02.01	(Aumento) Redução em Contas a Receber	571	1.387	-3.704
6.01.02.02	(Aumento) Redução em Contas a Receber de Partes Relacionadas	-3.533	3.896	11.668
6.01.02.03	(Aumento) Redução em Outras Contas a Receber	-907	1.253	-10.803
6.01.02.04	Aumento (Redução) em Fornecedores	927	442	-344
6.01.02.05	Aumento (Redução) em Passivos com Partes Relacionadas	-600	-49.385	48.353
6.01.02.06	Aumento (Redução) em Salários, Férias e Encargos Sociais	-20	174	-294
6.01.02.07	Aumento (Redução) em Tributos e Contribuições Sociais a Recolher	1	-587	647
6.01.02.08	Aumento (Redução) em Amortização de Encargos Financeiros sobre Empréstimos e Financiamento	-67.468	-41.530	-11.321
6.01.02.09	Aumento (Redução) em Outras Contas a Pagar	150	-557	-327
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	68.249	-32.923	988
6.02.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-14.229	-79.094	-107.015
6.02.02	Propriedade para Investimento	-358	-19	-488
6.02.03	Outras Movimentações de Investimentos	-44	-67	-28
6.02.04	Dividendos Recebidos	78.116	46.745	109.600
6.02.05	Adição de Imobilizado e Intangível	-1.253	-7.393	-2.434
6.02.06	Aplicação Financeira	8.886	9.881	1.437

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.07	Caixa restrito	-2.869	-2.976	-84
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-21.538	111.000	-56.882
6.03.02	Empréstimos Tomados	889	193.000	70.000
6.03.03	Pagamentos de Dividendos para Controladores	-22.427	-12.000	-9.430
6.03.04	Amortização de Empréstimos - Principal	0	-70.000	-117.452
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.693	4.066	341
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.960	894	553
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.267	4.960	894

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	348.293	0	887.980	0	235.411	1.471.684
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	348.293	0	887.980	0	235.411	1.471.684
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-75.215	0	37.607	-37.608
5.04.08	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	-37.608	0	0	-37.608
5.04.09	Dividendo adicional proposto	0	0	-37.607	0	37.607	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	150.429	0	0	150.429
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	150.429	0	150.429
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	150.429	-150.429	0	0
5.05.03.02	Transferência para Reserva de Lucros a Realizar	0	0	150.429	-150.429	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	348.293	0	963.194	0	273.018	1.584.505

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	348.293	0	858.874	0	235.411	1.442.578
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	348.293	0	858.874	0	235.411	1.442.578
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-12.000	0	0	-12.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-12.000	0	0	-12.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.106	0	41.106
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.106	0	41.106
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	348.293	0	846.874	41.106	235.411	1.471.684

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	348.293	0	868.194	0	235.411	1.451.898
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	348.293	0	868.194	0	235.411	1.451.898
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-9.430	0	0	-9.430
5.04.08	Dividendos propostos e pagos antecipadamente	0	0	-9.430	0	0	-9.430
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	110	0	0	110
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110	0	110
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	110	-110	0	0
5.05.02.06	Transferência para Reserva de Lucros à Realizar	0	0	110	-110	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	348.293	0	858.874	0	235.411	1.442.578

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	43.885	38.977	27.855
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	45.790	39.843	33.725
7.01.02	Outras Receitas	-1.819	-2.726	-2.469
7.01.02.01	Descontos, Cancelamentos e Abonos	-1.819	-2.726	-2.469
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-86	1.860	-3.401
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.552	-11.796	4.728
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-624	-509	-637
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.928	-11.287	5.365
7.03	Valor Adicionado Bruto	34.333	27.181	32.583
7.04	Retenções	-1.619	-5.964	-1.887
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.619	-5.964	-1.887
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	32.714	21.217	30.696
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	247.017	70.514	810
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	154.222	135.169	69.318
7.06.02	Receitas Financeiras	6.324	1.780	299
7.06.03	Outros	86.471	-66.435	-68.807
7.06.03.01	Ganho com Valor Justo de Propriedades para Investimentos	86.348	-66.435	-68.807
7.06.03.02	Outros	123	0	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	279.731	91.731	31.506
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	279.731	91.731	31.506
7.08.01	Pessoal	9.830	3.019	2.534
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.673	2.010	1.574
7.08.01.02	Benefícios	913	866	797
7.08.01.03	F.G.T.S.	244	143	163
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	34.305	-18.152	-19.176
7.08.02.01	Federais	34.028	-18.388	-19.355
7.08.02.02	Estaduais	34	34	5
7.08.02.03	Municipais	243	202	174

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	85.167	65.758	48.038
7.08.03.01	Juros	85.167	65.758	48.038
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	150.429	41.106	110
7.08.04.02	Dividendos	22.427	12.000	9.430
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	128.002	29.106	-9.320

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	4.611.246	4.389.414	4.321.553
1.01	Ativo Circulante	119.202	121.463	121.815
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.053	16.238	9.308
1.01.02	Aplicações Financeiras	36.539	40.340	48.582
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	36.539	40.340	48.582
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	36.539	40.340	48.582
1.01.03	Contas a Receber	39.456	40.376	39.047
1.01.03.01	Clientes	39.456	40.376	39.047
1.01.07	Despesas Antecipadas	22.427	12.000	9.430
1.01.07.01	Dividendos Distribuídos Antecipadamente	22.427	12.000	9.430
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.727	12.509	15.448
1.01.08.03	Outros	15.727	12.509	15.448
1.01.08.03.01	Outros Ativos	4.954	1.736	7.230
1.01.08.03.02	Outras Contas a Receber	10.773	10.773	8.218
1.02	Ativo Não Circulante	4.492.044	4.267.951	4.199.738
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	40.980	32.843	20.613
1.02.01.04	Contas a Receber	7.849	6.072	6.598
1.02.01.04.01	Clientes	7.440	5.565	6.598
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	409	507	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	19.633	16.948	8.470
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	19.633	16.948	8.470
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.498	9.823	5.545
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	13.498	9.823	5.545
1.02.02	Investimentos	4.440.122	4.226.529	4.167.846
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.440.122	4.226.529	4.167.846
1.02.03	Imobilizado	10.942	8.579	11.279
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.942	8.579	11.279

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	4.611.246	4.389.414	4.321.553
2.01	Passivo Circulante	607.889	539.162	542.792
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	726	664	492
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	726	664	492
2.01.02	Fornecedores	6.465	5.339	4.984
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.465	5.339	4.984
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.914	7.332	6.035
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.914	7.332	6.035
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.736	4.536	3.140
2.01.03.01.02	Tributos e Contribuições Sociais a Recolher	3.178	2.796	2.895
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	59.790	24.776	19.697
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.983	0	4.369
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.983	0	4.369
2.01.04.02	Debêntures	57.807	24.776	15.328
2.01.05	Outras Obrigações	528.208	500.035	509.643
2.01.05.02	Outros	528.208	500.035	509.643
2.01.05.02.05	Obrigações com Pagamento do Arrendamento	541	0	431
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	2.402	378	434
2.01.05.02.07	Dividendos Propostos	525.265	499.657	508.778
2.01.06	Provisões	3.786	1.016	1.941
2.01.06.02	Outras Provisões	3.786	1.016	1.941
2.01.06.02.04	Provisões Diversas	3.786	1.016	1.941
2.02	Passivo Não Circulante	2.418.618	2.378.090	2.335.826
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.177.936	1.210.172	1.181.689
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.983	0	175.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.983	0	175.000
2.02.01.02	Debêntures	1.175.953	1.210.172	1.006.689
2.02.02	Outras Obrigações	6.219	2.985	4.070

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.327	0	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	2.327	0	0
2.02.02.02	Outros	3.892	2.985	4.070
2.02.02.02.03	Obrigações com o Pagamento do Arrendamento	1.990	0	0
2.02.02.02.04	Tributos e Contribuições Sociais a Recolher	1.902	2.985	4.070
2.02.03	Tributos Diferidos	1.215.685	1.145.800	1.129.215
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.215.685	1.145.800	1.129.215
2.02.04	Provisões	18.778	19.133	20.852
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	18.778	19.133	20.852
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	18.778	19.133	20.852
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.584.739	1.472.162	1.442.935
2.03.01	Capital Social Realizado	348.293	348.293	348.293
2.03.04	Reservas de Lucros	1.000.801	887.980	858.874
2.03.04.01	Reserva Legal	69.659	69.659	69.659
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	893.535	818.321	789.215
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	37.607	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	235.411	235.411	235.411
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	234	478	357

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	232.842	187.862	155.874
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.824	-8.830	-6.514
3.03	Resultado Bruto	224.018	179.032	149.360
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	176.780	21.659	-16.788
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.920	-21.173	-18.928
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	205.547	48.779	-1.482
3.04.04.01	Ganho com Valor Justo de Propriedades para Investimentos	205.547	48.779	-1.482
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.847	-5.947	3.622
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-2.069	-6.595	-2.417
3.04.05.02	Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas	-1.778	648	6.039
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	400.798	200.691	132.572
3.06	Resultado Financeiro	-158.339	-125.737	-119.626
3.06.01	Receitas Financeiras	11.228	2.784	1.347
3.06.02	Despesas Financeiras	-169.567	-128.521	-120.973
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	242.459	74.954	12.946
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-88.493	-31.262	-11.013
3.08.01	Corrente	-18.608	-14.677	-11.517
3.08.02	Diferido	-69.885	-16.585	504
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	153.966	43.692	1.933
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	153.966	43.692	1.933
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	150.429	41.106	110
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.537	2.586	1.823
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,15715	0,3162	0,00085

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	153.966	43.692	1.933
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	153.966	43.692	1.933
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	150.429	41.106	110
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.537	2.586	1.823

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	41.764	32.414	45.779
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	200.030	144.070	134.031
6.01.01.01	Lucro antes dos Tributos	242.459	74.954	12.946
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.069	6.595	2.417
6.01.01.03	Provisão para Perda Esperada para risco de Crédito	299	-446	9.374
6.01.01.04	Provisões Diversas	2.770	-925	-1.582
6.01.01.05	Variação Monetária e Juros	163.420	115.911	110.253
6.01.01.06	Rendimentos não Realizados de Aplicações Financeiras	-5.085	-1.639	981
6.01.01.07	Provisão para Contingências	-355	-1.601	-1.840
6.01.01.08	Ganho com Valor Justo de Propriedades para Investimento	-205.547	-48.779	1.482
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-158.266	-111.656	-88.252
6.01.02.01	(Aumento) Redução em Contas a Receber	-1.254	95	-19.114
6.01.02.02	(Aumento) Redução em Contas a Receber de Partes Relacionadas	-2.685	-15.085	-3.715
6.01.02.03	(Aumento) Redução em Outras Contas a Receber	-3.120	1.982	-10.890
6.01.02.04	Aumento (Redução) em Fornecedores	1.126	422	-910
6.01.02.05	Aumento (Redução) em Passivos com Partes Relacionadas	2.327	0	0
6.01.02.06	Aumento (Redução) em Salários, Férias e Encargos Sociais	62	313	-348
6.01.02.07	Aumento (Redução) em Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-18.608	-14.677	-11.517
6.01.02.08	Aumento (Redução) em Tributos e Contribuições Sociais a Recolher	499	216	4.989
6.01.02.09	Aumento (Redução) em Amortização de Encargos Financeiros sobre Empréstimos e Financiamentos	-138.637	-84.444	-45.850
6.01.02.10	Aumento (Redução) em Outras Contas a Pagar	2.024	-478	-897
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.736	-13.057	-20.490
6.02.01	Propriedade para Investimento	-8.046	-9.904	-12.786
6.02.02	Adição de Imobilizado e Intangível	-1.901	-8.756	-6.464
6.02.03	Aplicação Financeira	8.886	9.881	1.437
6.02.04	Caixa restrito	-3.675	-4.278	-2.677
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-48.213	-12.370	-19.736
6.03.02	Empréstimos Tomados	3.966	193.000	521.750

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.03.03	Pagamento de Dividendos para Controladores	-22.427	-12.000	-9.430
6.03.04	Dividendos Distribuídos para Não Controladores	-3.781	-2.465	-1.750
6.03.05	Amortização de Empréstimos - Principal	-25.971	-190.905	-530.306
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.185	6.987	5.553
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	16.238	9.308	3.755
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.053	16.295	9.308

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	348.293	0	887.980	0	235.411	1.471.684	478	1.472.162
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	348.293	0	887.980	0	235.411	1.471.684	478	1.472.162
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-75.215	0	37.607	-37.608	-3.781	-41.389
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-3.781	-3.781
5.04.08	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	-37.608	0	0	-37.608	0	-37.608
5.04.09	Dividendo adicional proposto	0	0	-37.607	0	37.607	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	150.429	0	0	150.429	3.537	153.966
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	150.429	0	150.429	3.537	153.966
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	150.429	-150.429	0	0	0	0
5.05.02.06	Transferência para Reserva de Lucros a Realizar	0	0	150.429	-150.429	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	348.293	0	963.194	0	273.018	1.584.505	234	1.584.739

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	348.293	0	858.874	0	235.411	1.442.578	357	1.442.935
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	348.293	0	858.874	0	235.411	1.442.578	357	1.442.935
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-12.000	0	0	-12.000	-2.465	-14.465
5.04.06	Dividendos	0	0	-12.000	0	0	-12.000	-2.465	-14.465
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	41.106	0	41.106	2.586	43.692
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	41.106	0	41.106	2.586	43.692
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	348.293	0	846.874	41.106	235.411	1.471.684	478	1.472.162

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	348.293	0	868.194	0	235.411	1.451.898	284	1.452.182
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	348.293	0	868.194	0	235.411	1.451.898	284	1.452.182
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-9.430	0	0	-9.430	-1.750	-11.180
5.04.08	Dividendos propostos e pagos antecipadamente	0	0	-9.430	0	0	-9.430	0	-9.430
5.04.09	Dividendos Distribuídos para Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.750	-1.750
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	110	0	0	110	1.823	1.933
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110	0	110	1.823	1.933
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	110	-110	0	0	0	0
5.05.02.06	Transferência para reserva de lucros à Realizar	0	0	110	-110	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	348.293	0	858.874	0	235.411	1.442.578	357	1.442.935

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	249.169	201.656	157.443
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	258.683	216.052	179.606
7.01.02	Outras Receitas	-9.215	-14.842	-12.789
7.01.02.01	Descontos, Cancelamentos e Abonos	-9.215	-14.842	-12.789
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-299	446	-9.374
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-22.115	-22.944	-3.454
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.104	-6.174	-4.083
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.011	-16.770	629
7.03	Valor Adicionado Bruto	227.054	178.712	153.989
7.04	Retenções	-2.069	-6.595	-2.417
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.069	-6.595	-2.417
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	224.985	172.117	151.572
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	216.898	51.563	-135
7.06.02	Receitas Financeiras	11.228	2.784	1.347
7.06.03	Outros	205.670	48.779	-1.482
7.06.03.01	Ganho com Valor Justo de Propriedades para Investimentos	205.547	48.779	-1.482
7.06.03.02	Outros	123	0	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	441.883	223.680	151.437
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	441.883	223.680	151.437
7.08.01	Pessoal	12.140	5.523	4.930
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.367	3.900	3.308
7.08.01.02	Benefícios	1.383	1.323	1.260
7.08.01.03	F.G.T.S.	390	300	362
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	106.210	45.944	23.601
7.08.02.01	Federais	103.512	43.864	22.100
7.08.02.02	Estaduais	34	34	6
7.08.02.03	Municipais	2.664	2.046	1.495
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	169.567	128.521	120.973

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.01	Juros	169.567	128.521	120.973
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	153.966	43.692	1.933
7.08.04.02	Dividendos	22.427	12.000	9.430
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	128.002	29.106	-9.320
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.537	2.586	1.823

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Almeida Junior Shopping Centers S.A.****RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira vigente, a Almeida Junior Shopping Centers S.A. (“Almeida Junior” ou “Companhia”) apresenta o Relatório da Administração, acompanhado das demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Desempenho Operacional

O ano de 2022 foi de crescimento para os seis shoppings do grupo Almeida Junior. Em comparação a 2021, as vendas dos lojistas aumentaram 19,7%.

A Companhia também registrou crescimento significativo nas principais métricas do setor, operando inclusive em níveis melhores do que o mesmo período pré-pandemia. O SSR (Same Store Rent, aluguel sobre as mesmas lojas) apresentou um crescimento em 2022 de 17,0%, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. O desempenho positivo dos aluguéis é fruto de fatores como aceleração do IGP-DI no período, diminuição substancial sobre descontos concedidos e melhor qualificação do mix.

O custo de ocupação total médio aos lojistas em 2022 foi 9,6% das vendas.

Já o SSS (Same Store Sales, vendas sobre as mesmas lojas) cresceu 16,7% em 2022 em comparação com 2021. A Almeida Junior atingiu 95,1% de taxa de ocupação com um *tenant mix* de qualidade superior ao período pré pandemia.

Os bons resultados foram registrados em todas as seis unidades do grupo, que trouxeram novidades no mix de suas operações ao longo do ano.

A Companhia possui 225 mil m2 de ABL e detém 71% (setenta e um por cento) do “market share” do setor em Santa Catarina.

Nosso atual portfólio dos shopping centers possui capacidade de expansão orgânica já definida, sendo que nos ativos existentes poderão atingir um total de 272 mil m² ABL. Por meio de expansões e satelitizações (transformação de grandes áreas em ABL de loja de uso comercial “lucs” menores e com rentabilidades mais atrativas), somos capazes de aumentar a rentabilidade dos nossos ativos. O primeiro shopping a ser expandido, já com licenciamento aprovado, é o Balneário Shopping, que atingirá a área total de ABL de 58 mil m² ABL.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Almeida Junior Shopping Centers S.A.****Desempenho Financeiro**

Nossa receita operacional no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$249,5 milhões, um aumento de 24,0% comparado ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Apresentamos um aumento no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 de 24,7% no NOI e 20,9% no EBITDA ajustado comparado com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, totalizando R\$230,5 milhões e R\$201,8 milhões, respectivamente. Vide abaixo a divulgação voluntária das informações de natureza não contábil denominada NOI, sendo:

NOI Consolidado em R\$ (000)	Nota	31/12/2022	31/12/2021	Δ%
Receita Operacional		249.468	201.210	24,0%
(-) Taxas de Administração		(9.798)	(7.874)	
(+) Custos Operacionais		(8.824)	(8.830)	
NOI antes da PERC		230.846	184.506	25,1%
(+) PERC - Provisão para perda esperada para risco de crédito		(299)	446	
NOI após PERC		230.547	184.952	24,7%
Margem NOI		96,2%	95,7%	

Conforme o disposto na Instrução CVM nº 527 de 4 de outubro de 2012, que dispõe sobre a divulgação voluntária de informações de natureza não contábil denominada EBITDA, sendo:

	Nota	31/12/2022	31/12/2021	Δ%
Lucro líquido do exercício		153.966	43.692	
(+) IRPJ / CSSL corrente	11	88.493	31.262	
(+) Resultado financeiro, líquido		158.339	125.737	
(+) Depreciação e amortização		2.069	6.595	
EBITDA		402.867	207.286	94,4%
(-) Linearização Abono		4.520	8.376	
(-) (Ganho) / perda com valor justo de propriedade para investimentos		(205.547)	(48.779)	
EBITDA antes AVJ e linearização abono	16	201.840	166.883	20,9%
Margem EBITDA *		85,0%	85,0%	

* Sobre receita operacional líquida

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Registro de Companhia aberta

Em novembro de 2021 a companhia obteve o registro de companhia aberta junto à CVM (Comissão de Valores Imobiliários), um marco importante para a Almeida Junior. “Estamos confiantes e sem pressa, observando o mercado, analisando oportunidades e aguardando o melhor momento para fazermos o nosso IPO, afirma Jaimes Almeida Junior, CEO e fundador da Companhia.

Sustentabilidade

O Grupo Almeida Junior tem desenvolvido uma série de ações e programas que vão ao encontro das melhores práticas ambientais e sociais. Acreditamos que o momento pelo qual o mundo tem passado não exige apenas mudanças pontuais de comportamento, mas uma nova forma de pensar e de agir.

Ambiental

Em relação a gestão de resíduos, os seis shoppings da rede contam com lixeiras espalhadas pelo mall e praça de alimentação, para o recebimento dos seus respectivos rejeitos - seja orgânico, papel, metal, plástico, vidro ou óleo de cozinha usado nos restaurantes. Por mês, são coletadas e separadas cerca de 44,8 toneladas de papelão e papel, quase três toneladas de plásticos e outros 715 quilos de itens metálicos. O lixo orgânico é retirado por uma empresa especializada que realiza a compostagem, enquanto o óleo vegetal dos restaurantes das praças de alimentação é coletado e reaproveitado, evitando o despejo de óleo no esgoto e, conseqüentemente, a poluição dos rios.

Em relação a gestão energética, nossos projetos já são concebidos com “*skylights*”, que permitem a entrada de luz natural e assim diminuem o consumo de energia, além do uso de 100% das luminárias com lâmpadas de LED de máxima eficiência energética (menos poluentes e mais econômicos), e automação da iluminação externa. Adicionalmente, a Almeida Junior incentiva o uso de tecnologias limpas: os estacionamento de nossos shoppings são equipados com centrais de recarga para carros elétricos, capazes de realizar a carga total do veículo em 3 horas.

Nossos shoppings contam também com a captação de água da chuva, a qual é direcionada para uma cisterna que alimenta os banheiros e fornece água para uso nos jardins e para limpeza. Além disso, todos os shoppings da rede contam com viveiros para recuperação das plantas que são utilizadas na ambientação do mall.

Social

Uma campanha que se destaca muito, intitulada de *A Loja Vazia*, consiste em estimular a doação de roupas, agasalhos, cobertores, com objetivo de contribuir com a comunidade em que o shopping está inserido. Outro destaque é a *Árvore dos Sonhos*, campanha criada para presentear no Natal crianças atendidas por instituições beneficentes. Dispomos também espaços no mall para que as instituições de caridade possam expor e comercializar seus produtos, a fim de arrecadar recursos financeiros às mais diversas instituições de amparo a pessoas carentes.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

A Feira de Adoção de pets, em parceria com ONGs de proteção animal, é outro evento que faz parte do nosso calendário. Além disso, apoiamos todas as campanhas de expressividade nacional como Dia de Vacinação, Campanha do outubro Rosa e novembro Azul, Doação de Órgãos, entre outras.

Para promover a inclusão de todas as pessoas no ambiente de shopping center, melhorar a comunicação e prestar um atendimento com qualidade, a Almeida Junior dá preferência para a contratação de profissionais destinados ao atendimento de concierge com qualificação em mais de um idioma, bem como, capacitação da Língua Brasileira de Sinais (LIBRAS). Também, os colaboradores de todos os shoppings Almeida Junior receberam capacitação para atendimento de pessoas portadoras de TEA (Transtorno do Espectro Autista), programa este inédito e altamente reconhecido pelas comunidades e autoridades catarinenses.

Alguns programas internos também se destacam, como a SIPAT, Dia Mundial Sem Carro e AJ Cuida, que busca acompanhar a jornada do colaborador e aborda conteúdos e ações para a segurança, meio ambiente e o bem-estar dos colaboradores e seus familiares.

Audidores Independentes

Conforme disposto na Instrução CVM Nº 381 de 14 de janeiro de 2003, ratificado pelo Ofício Circular / CVM / SNC / SEP de 2 de fevereiro de 2018, declaramos que as políticas da Companhia e de suas controladas na contratação de serviços de auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesse e perda de independência do auditor. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os auditores independentes da Companhia, Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda. prestaram os serviços de revisão sobre as suas informações trimestrais e auditoria sobre suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Não foram prestados outros serviços de auditoria ou não auditoria à Companhia.

A Administração

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

1. Informações gerais sobre a Companhia

a) Contexto operacional

A Almeida Junior Shopping Centers S.A. (“Companhia” ou “Almeida Junior”) é uma sociedade por ações, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj 1604, São Paulo (SP), e tem como atividade preponderante a (i) exploração econômica e administração de shoppings centers, condomínios, bens próprios e de terceiros; (ii) participação direta ou indireta em shopping centers; (iii) assessoria e consultoria empresarial, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, com relação à shopping centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; (iv) locação de quiosques, vitrinas e serviços de merchandising para shopping centers e lojas; (v) intermediação para locação de espaços em lojas de shopping centers; (vi) exploração e propriedade de mídias para publicidade de produtos próprios ou de terceiros; (vii) participação, administração e exploração de estacionamentos de veículos; (viii) construção e incorporação de shopping centers; e (ix) participação no capital de outras sociedade empresárias ou não empresárias, como sócia, acionista ou quotista, no Brasil e/ou no exterior. No exercício de 2021 a Companhia conclui o seu registro junto à CVM.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

A Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, em 17 de fevereiro de 2023.

2.1. Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração da Companhia.

As demonstrações financeiras individuais da controladora são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas. Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais da Companhia. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora. Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações financeiras individuais. Desta forma, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações financeiras consolidadas e individuais.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1.1. Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção de vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, provisão para perda esperada para risco de crédito, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2022, o capital circulante líquido da Controladora encontra-se negativo em R\$467.100 (R\$ 426.844 em 31 de dezembro de 2021) e no Consolidado em R\$488.687 (R\$ 417.699 em 31 de dezembro de 2021), respectivamente. A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as entidades de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia. Cumpre destacar que o capital circulante encontra-se negativo exclusivamente por ocasião dos dividendos propostos no montante de R\$562.872 (R\$ 499.657 em 31 de dezembro de 2021), onde R\$ 75.215 referem-se aos dividendos mínimos obrigatórios, dividendos pagos antecipadamente e dividendos adicionais propostos que serão deliberados na Assembleia Geral Ordinária "AGO", sendo que R\$22.427 desses dividendos foram pagos durante o exercício de 2022 e R\$52.788 serão distribuídos posteriormente, R\$ 42.657 referem-se aos dividendos mínimos a pagar de 2019, já deliberado em Assembleia Geral Ordinária "AGO", e R\$445.000 referem-se aos dividendos propostos oriundos das reservas de lucros a realizar e que serão pagos até 31 de dezembro de 2024, vinculados à emissão pública inicial de ações em Oferta Primária da Companhia.

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração concluiu que os dividendos propostos devem ser desconsiderados para fins da análise do capital circulante líquido, uma vez que por mais que seja uma obrigação, caso a Companhia não tenha recursos suficientes para liquidação dos mesmos, a Administração da Companhia convocará os acionistas para uma nova deliberação sobre os dividendos. Considerando esta premissa, a Administração da Companhia concluiu que o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, demonstram que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.3. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação, são preparadas usando-se a moeda funcional de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas investidas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas as suas controladas.

2.1.4. Transações e saldos em moeda estrangeira

Quando necessário, as transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional utilizando a taxa de câmbio vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço. A variação cambial resultante da conversão é registrada na demonstração do resultado.

2.1.5. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem a Companhia e suas controladas, diretas e indiretas. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixar de existir. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- A capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.5. Base de consolidação--Continuação

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a esta presunção e quando a Companhia tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual entre o investidor e outros titulares de direitos de voto;
- Direitos decorrentes de outros acordos contratuais; e
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto da Companhia (investidor).

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle anteriormente mencionados. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle.

Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores da Companhia, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis da Companhia. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros da Companhia, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.5. Base de consolidação--Continuação

Se a Companhia perder o controle exercido sobre uma controlada, é efetuada a baixa dos correspondentes ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido e a baixa do valor contábil de quaisquer participações de não controladores na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas). Qualquer diferença resultante como ganho ou perda é contabilizada no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido pelo seu valor justo na data em que o controle é perdido.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as controladas apresentadas no quadro abaixo:

Descrição	Abreviatura	Participação (%)	
		2022	2021
Controladas diretas:			
SNB Participações S.A.	SPE NK	99,99%	99,99%
Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda.	SPE BS	99,99%	99,99%
GC Participações S.A.	SPE CS	99,99%	99,99%
Joinville Shopping Participações S.A.	SPE GS	99,99%	99,99%
Blumenau Norte Shop. Participações S.A.	SPE NR	99,99%	99,99%
Nações Shopping Participações S.A.	SPE NS	99,99%	99,99%
Almeida Junior Gestão Shop. Centers Ltda.	AJ Gestão	99,99%	99,99%
Central de Serviços Compartilhados AJ Ltda.	CSC	99,99%	99,99%
Shopping Park Ltda.	Park	99,83%	99,83%
Controladas indiretas:			
SCP Estacionamento Continente Shopping	SCP CS	86,35%	86,35%
SCP Estacionamento Norte Shopping	SCP NR	89,60%	88,45%
SCP Estacionamento Nações Shopping	SCP NS	85,00%	85,00%
SCP Estacionamento Joinville Shopping	SCP GS	85,00%	85,00%

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.5. Base de consolidação--Continuação

Controladora do Grupo

A Companhia é diretamente controlada pelo acionista Jaimes Bento de Almeida Junior.

Apresentamos a seguir, um resumo das principais atividades das empresas controladas da Companhia:

Controladas diretas e indiretas

SNB Participações S.A.: empresa com sede na cidade de Blumenau – SC, foi constituída em 25 de novembro de 1993 com o propósito específico de captar recursos por meio da emissão de debêntures que seriam conversíveis em frações ideais do imóvel objeto da matrícula 22.139 do 01º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau (“Imóvel”), no qual foi edificado o prédio I do Shopping Neumarkt Blumenau. Em 1.1.1994, teve seu capital social majorado de CR\$ 1.000.000,00 para CR\$ 2.901.487.660,00, o qual foi integralmente subscrito e integralizado por NBS Shopping Centers Ltda. (“NBS”), por meio do aporte de 19,90% das frações ideais do Imóvel, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1.1.1994, registrada perante a JUCESC em 31.1.1994 e registrada na matrícula do Imóvel sob R.15/22.139. O aumento de capital social tinha por objetivo capitalizar a SNB com ativos (no caso os 19,90% do Imóvel) para permitir a emissão de debentures conversíveis em fração ideal do Imóvel. Em 28.2.1994, a SNB realizou a emissão pública de 1.990 debêntures permutáveis em frações ideais de 19,90% do Imóvel;

Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda.: A sociedade foi constituída com o propósito de participar no Balneário Shopping, situado na Cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, e de atuar na sua exploração comercial;

GC Participações S.A.: A sociedade foi constituída com o propósito de participar no Continente Shopping, situado na Cidade de São José, Estado de Santa Catarina, e de atuar na sua exploração comercial;

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.5. Base de consolidação--Continuação

Controladas diretas e indiretas--Continuação

Joinville Shopping Participações S.A.: A sociedade tem como objeto social a concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação e a participação, direta ou indireta, no empreendimento Garten Shopping, situado na Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina;

Blumenau Norte Shopping Participações S.A.: A sociedade tem como objeto social a concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação e a participação, direta ou indireta, no empreendimento Norte Shopping, situado na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina;

Nações Shopping Participações S.A.: A sociedade foi constituída com o propósito de participar no Nações Shopping, situado na Cidade de Criciúma, Estado de Santa Catarina, e de atuar na sua exploração comercial;

Almeida Junior Gestão Shopping Centers Ltda.: A sociedade tem por objetivo social (i) locação de quiosques, vitrinas e serviços de merchandising para shopping centers; (ii) intermediação para locação de espaços em lojas de shopping centers; (iii) serviços de assessoria para shopping centers; (iv) assessoria e consultoria empresarial; (v) participação em empreendimentos comerciais, e (vi) atividades anexas e correlatas ao objeto social;

Central de Serviços Compartilhados AJ Ltda.: A sociedade tem por objetivo social a prestação de serviços operacionais no setor de shopping centers;

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.5 Base de consolidação--Continuação

Controladas diretas e indiretas--Continuação

Shopping Park Ltda., SCP Estacionamento Continente Shopping, SCP Estacionamento Norte Shopping, SCP Estacionamento Nações Shopping e SCP Estacionamento Joinville Shopping: atuam na gestão e exploração econômica dos estacionamentos e na prestação de serviços correlatos, respectivamente, dos seguintes shopping centers: Shopping Neumarkt Blumenau e Balneário Shopping, Continente Shopping, Norte Shopping, Nações Shopping e Garten Shopping. Os estacionamentos descritos como SCP, foram constituídos por meio de uma estrutura denominada “Sociedade em Conta de Participação”. Em razão das empresas da Almeida Junior serem as sócias ostensivas, as operações dos estacionamentos são consolidadas pela Companhia, e posteriormente é apurado o resultado atribuível à participação dos não controladores;

Participação em shopping centers: A Almeida Junior detém participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, todos localizados no Estado de Santa Catarina. A seguir a relação dos shoppings em operação:

Empreendimento	Localização	Início da operação	Participação direta/indireta da Companhia
Neumarkt Shopping	Blumenau/SC	set/93	100,00%
Balneário Shopping	Balneário Camboriú/SC	out/07	80,00%
Garten Shopping	Joinville/SC	abr/10	85,00%
Norte Shopping *	Blumenau/SC	mai/11	86,50%
Continente Shopping	Grande Florianópolis/SC	out/12	85,00%
Nações Shopping	Criciúma/SC	abr/16	85,00%

*Em novembro de 2022, a controlada Blumenau Norte Shopping Participações S.A., adquiriu 1,5% de participação societária do Norte Shopping, passando a ter 86,5% de participação neste shopping.

Os shoppings foram constituídos por meio de uma estrutura denominada Condomínio “Pro Indiviso” ou “Consórcio”. Dessa forma, os condôminos não possuem a posse de determinado percentual de participação no empreendimento, mas sim uma participação sobre toda propriedade, a qual é indivisível.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.2. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.6 Base de consolidação--Continuação

Controladas diretas e indiretas--Continuação

As operações dos shoppings são registradas pela Companhia em seus livros contábeis na proporção da sua participação no empreendimento. A Companhia detém a representação legal, a administração e a exploração comercial e de estacionamento de todos os shoppings centers acima citados.

A Companhia não possui investimentos em Coligadas ou *Joint Venture*, sendo todos os seus investimentos compostos por controladas com participações diretas / indiretas.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis

3.1. Reconhecimento de receitas

As receitas e custos decorrem, substancialmente, da atividade de exploração de shopping centers. A Companhia faz o reconhecimento das receitas de forma proporcional a sua participação. A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direitos de uso pelo método linear durante o período de arrendamento, incluída na receita na demonstração de resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios de posse do ativo. Os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receitas de aluguéis

O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independente da forma de recebimento. Também são consideradas as receitas decorrentes da locação de quiosques e espaços no *mall*, vitrinas, espaços de mídia e de *merchandising*. Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso (luvas) são reconhecidos em bases lineares, durante o prazo do contrato de aluguel e das lojas a que se referem, a partir do início da locação, independente da forma de recebimento.

Receita com estacionamento

Refere-se a receita decorrente da participação e exploração dos estacionamentos dos shopping centers, com cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no estacionamento. Estas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.1. Reconhecimento de receitas--Continuação

Receita com prestação de serviços

Refere-se à receita decorrente da prestação de serviços de administração de shopping centers, prestação de serviços de assessoria de negócios imobiliários em geral, de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial ("merchandising") e gestão e exploração dos estacionamentos. As receitas com prestação de serviços são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

3.2. Receitas financeiras e despesas financeiras

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam substancialmente, os juros auferidos sobre contas a receber liquidadas após o vencimento e os rendimentos com aplicações financeiras. As despesas financeiras representam os juros efetivos incorridos e os demais encargos com empréstimos, financiamentos, despesas bancárias e outras transações financeiras. Tais eventos estão reconhecidos na rubrica de resultados financeiros, na demonstração do resultado.

3.3. Impostos

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. O imposto de renda e contribuição social das controladas, Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda., GC Participações S.A., Norte Participações S.A., Shopping Park Ltda., SCP Continente, SCP Norte, SCP Nações e SCP Joinville são calculados com base no lucro presumido. Para as demais controladas, o imposto de renda e contribuição social é calculado com base no lucro real anual. A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A Contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. Ambos os impostos foram devidamente reconhecidos pelo regime de competência.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.3. Impostos--Continuação

Impostos diferidos

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia e suas controladas registram valor de ativo diferido e do *Impairment* no valor integral (seja por diferença temporária ou por prejuízo fiscal) por não haver histórico tributável. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para a diferença tributária temporária, relacionada a reavaliação de ativos e valor justo dos empreendimentos.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributável e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- O valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.3. Impostos--Continuação

Impostos sobre vendas--Continuação

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas:

- Programa de Integração Social - PIS: de 0,65% (cumulativo) ou 1,65% (não cumulativo)
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS: 3% (cumulativo) e 7,60% (não cumulativo)
- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS: 2,5% a 5%

3.4. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito, aplicações financeiras, contas a receber, contas a receber de partes relacionadas e outros ativos. A classificação desses instrumentos está descrita na Nota Explicativa nº 23.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte de suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em:

(i) *Mensurado ao valor justo por meio de resultado*

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.4. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Ativos financeiros--Continuação

(i) *Mensurado ao valor justo por meio de resultado*--Continuação

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e condições contratuais.

(ii) *Mensurado pelo Custo Amortizado*

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São classificados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado e excluído do resultado do exercício quando: (a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem ou; b) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos a um terceiro. Neste caso a Companhia ainda observa se transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo ou transferiu o controle sobre o ativo.

b) Passivos Financeiros

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem Fornecedores, debêntures e empréstimos, obrigações com pagamentos de arrendamentos e outras contas a pagar. A classificação desses instrumentos está descrita na Nota Explicativa nº 23.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.4. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Passivos Financeiros--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia são classificados no reconhecimento inicial, como fornecedores, debêntures e empréstimos ou outras contas a pagar. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de debêntures e empréstimos e outras contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Após reconhecimento inicial, debêntures e empréstimos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.5. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis—Continuação

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir receita de aluguel, para valorização de capital, ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A Companhia e suas controladas registram as operações de shopping centers, como propriedades para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional. As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, sendo que os ganhos e perdas resultantes das alterações no valor justo das propriedades para investimento, são reconhecidas na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados a esses dispêndios futuros.

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante modelo de avaliação de fluxo de caixa descontado, aplicado às taxas praticadas pelo mercado, que considera premissas de mercado e histórico de rentabilidade de cada propriedade.

Trimestralmente, a Companhia monitora os eventos que indiquem que as estimativas de valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos *greenfields*, expansões dos empreendimentos ou variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outros. Se não for identificado tais eventos, anualmente, a Companhia reavalia com empresa especializada e independente, suas propriedades para investimentos para que o valor justo das mesmas reflita as condições de mercado à data do balanço, reconhecendo as eventuais variações de ganhos e perdas no resultado de cada exercício.

3.7. Investimentos em controladas

Os investimentos nas demonstrações financeiras da Companhia em suas controladas são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia detém controle. Deter controle é o poder de tomada de decisões sobre políticas operacionais da investida, entre outros.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.7. Investimentos em controladas--Continuação

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na Controlada é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na Controlada. A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

A participação nos resultados das controladas está destacada como resultado de equivalência patrimonial na demonstração de resultado, representando a parcela do lucro líquido atribuível aos acionistas das controladas. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e as políticas contábeis são consistentes com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua Controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável e reconhece o montante na demonstração do resultado.

3.8. Imobilizado

Os itens do imobilizado são apresentados ao custo de aquisição. Formação ou construção, líquidos das respectivas depreciações acumuladas e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), se for o caso. O referido custo inclui o custo de reposição e custos de empréstimo de projetos de construção de longo prazo, quando os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Quando partes significativas do ativo imobilizado são substituídas, a Companhia reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e depreciação específica. Da mesma forma, quando os gastos incorridos com reparos e manutenções relevantes, os custos são reconhecidos no valor contábil do imobilizado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis, os valores mensurados confiáveis e os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Todos os demais gastos de reparos e manutenção são registrados diretamente no resultado, quando incorridos.

A depreciação é calculada pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens, como segue:

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.8. Imobilizado--Continuação

Máquinas e equipamentos	10 anos
Veículos	05 anos
Móveis e utensílios e instalações	10 anos

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

3.9. Custo dos empréstimos

Custos de juros, encargos financeiros e outros custos referente aos empréstimos e financiamentos obtidos e diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo, até o momento da entrada em operação dos bens. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos.

3.10. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido das despesas de venda.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.10. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Nas datas dos balanços não foram identificados fatores que indicassem a necessidade de constituição de provisão para o valor recuperável de ativos, exceto os já registrados.

3.11. Caixa e equivalentes de caixa

São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, sem risco significativo de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. As aplicações financeiras incluídas em equivalente de caixa, são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado.

3.12. Caixa restrito

O caixa restrito consistia em valores retidos mensurados a valor justo por meio do resultado, utilizados como garantias vinculadas a instrumentos financeiros e financiamentos, que seriam utilizados na liquidação de parcelas de empréstimo.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.13. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, em que seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação de probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como, a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões dos tribunais.

Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no 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 sobre riscos prováveis é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

3.14. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A Demonstração do Valor Adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.14. Demonstração do valor adicionado--Continuação

Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta de vendas, incluindo os tributos incidentes sobre as mesmas, as outras receitas e os efeitos da provisão para perda esperada para risco de crédito), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, com os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado de equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

3.15. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

A compra de ações do capital pela própria Companhia (ações em tesouraria), são registradas pelo valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquido do imposto de renda), e como redutora do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações forem, subsequentemente, reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação, diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

3.16. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras quando proposto pela Administração da Companhia e posteriormente aprovado através de Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, se for o caso. Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendo obrigatório 25% (vinte e cinco por cento) do saldo do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das S.A. Sempre que o montante do dividendo ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Administração da Companhia poderá propor e a Assembleia Geral poderá aprovar a destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.17 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3. Sumário das práticas contábeis--Continuação

3.17. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

A Companhia está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício ou período financeiro, são discutidas a seguir.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas:

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Provisão para perda esperada para risco de crédito

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia e de suas controladas. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia está divulgada na Nota Explicativa nº 6.

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas nas demonstrações do resultado. A Companhia utilizou especialistas externos para determinar o valor justo dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2022 e 2021. O especialista utilizou a técnica de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado, devido à falta de dados comparáveis de mercado e a natureza das propriedades.

O valor justo determinado das propriedades para investimento é sensível ao rendimento estimado, bem como à taxa de vacância de longo prazo. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento são detalhadas na Nota 8.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é determinado como sendo o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para baixar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos dez anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--ContinuaçãoEstimativas e premissas--Continuação*Impostos*

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários e previdenciários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. Na data dos balanços encontram-se registradas provisões para os assuntos identificados pela Companhia como risco de perda. Não há atualmente auditorias por parte das autoridades fiscais em andamento. Diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia. Não foi constituído ativo diferido de impostos de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias e sobre prejuízos fiscais e bases negativas por não haver histórico recente de lucro tributável.

Provisões para contingências (riscos tributários, cíveis e trabalhistas)

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, fiscais e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

5. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras**5.1. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Numerário disponível	-	-	10	10
Conta corrente bancária	5	1.089	333	3.108
Investimentos de curto prazo	1.262	3.871	4.710	13.120
	1.267	4.960	5.053	16.238

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

5. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras--
Continuação
5.1. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

Os investimentos de curto prazo, classificados como equivalentes de caixa, referem-se a papéis lastreados em Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas com Instituições consideradas pela administração como de 1ª linha, cujos rendimentos estão atrelados à taxa DI com possibilidades de resgates parciais ou totais sem restrições. Os valores estão registrados pelo custo de aquisição, acrescido dos respectivos rendimentos até a data de encerramento do balanço, conforme demonstrado abaixo:

Instituição financeira	Remuneração média - % CDI		Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Banco Santander	101,50%	99,00%	39	3.871	923	13.120
Banco Itaú	109,61%	-	1.223	-	3.787	-
			1.262	3.871	4.710	13.120

5.2. Caixa restrito

O Caixa restrito da Companhia está vinculado às operações financeiras de debêntures emitidas pela controladora e sua controlada Joinville Shopping Participações S.A., conforme demonstrado abaixo:

Instituição financeira	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Kinea	Nota Explicativa 9 (b)	5.384	3.063	5.384	3.063
Kinea	Nota Explicativa 9 (f)	3.413	2.865	3.413	2.865
Credit Suisse	Nota Explicativa 9 (g)	-	-	4.701	3.895
		8.797	5.928	13.498	9.823

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

5. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras-- Continuação

5.3. Aplicações financeiras

Instituição financeira	Remuneração média no exercício - % CDI		Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Credit Suisse	-	13,47%	-	23.986
BTG Pactual (b)	132,79%	-	18.709	-
XP Investimentos (a)	93,55%	201,29%	17.830	16.354
			36.539	40.340

- (a) Refere-se à recursos aplicados em Fundo Privado (não exclusivo), formado por investimentos pulverizados em fundos de ações, fundos multimercado e papéis de renda fixa. A remuneração média apresentada refere-se ao rendimento obtido pela Companhia ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, tendo como referência o CDI. Este fundo não possui vencimento e também não possui limitação de movimentação.
- (b) Refere-se à recursos aplicados em Fundo Privado, formado por investimentos em operações nos mercados de juros, câmbio, ações, commodities e dívida, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto nos mercados à vista quanto nos mercados de derivativos. O Fundo poderá se utilizar, entre outros, de mecanismos de hedge, operações de arbitragem e alavancagem. O Fundo é organizado sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará no último dia útil do mês de janeiro de cada ano.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

6. Contas a receberComposição das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis (a)	13.383	14.321	67.768	67.380
Taxa de cessão de direito de uso (b)	279	179	1.437	2.090
Outros (c)	70	318	4.292	4.925
	13.732	14.818	73.497	74.395
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(4.273)	(4.702)	(26.601)	(28.454)
	9.459	10.116	46.896	45.941
Circulante	8.186	6.100	39.456	40.376
Não circulante	1.273	4.016	7.440	5.565

- (a) Representa as contas a receber de lojistas de aluguel mínimo (valor mensal fixo conforme contratos), ajustado pela linearização dos degraus dos contratos, em razão dos contratos de aluguéis com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos, mas excepcionalmente, podendo existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Nesta rubrica, também são considerados as contas a receber de aluguel percentual (calculado sobre as receitas auferidas pelos lojistas), mall e mídia.

Durante o período de pandemia, a Almeida Junior estabeleceu parcerias maduras e amplas com os nossos lojistas, e diante aos impactos do Covid-19, a Companhia julgou necessário apoiar financeiramente os lojistas adimplentes com a concessão de descontos e abonos pontuais de curto prazo, de acordo com o perfil do empreendimento e a área de atuação de cada lojista. Tais descontos e abonos não serão compensados em parcelas remanescentes dos contratos de arrendamento. Dessa forma, esta condição foi tratada como uma monetização do fluxo do contrato de arrendamento e, portanto, a Companhia passou a linearizar tais descontos e abonos pelo prazo remanescente de cada contrato, conforme previsto pelo CPC 06 (R2) / IFRS 16.

- (b) Corresponde a parcela dos créditos a receber dos locatários referente à cessão de direitos de uso sobre a exploração do empreendimento, ajustado pela linearização, em razão dos contratos de cessão de direitos de uso com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos, mas excepcionalmente, podendo existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.
- (c) Refere-se em sua maioria as receitas decorrentes da exploração dos estacionamento, dos empreendimentos e da prestação de serviços de administração dos shoppings.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber--ContinuaçãoContas a receber por idade de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldos vincendos				
Até 30 dias	6.150	5.229	31.850	30.900
De 31 a 60 dias	241	270	774	1.298
De 61 a 180 dias	601	906	2.269	4.412
De 181 a 360 dias	617	804	2.188	3.663
Acima de 360 dias	1.273	4.016	7.440	5.565
Vencidos:				
Até 30 dias	214	495	1.134	1.579
De 31 a 60 dias	163	137	875	941
De 61 a 180 dias	629	274	3.559	2.647
De 181 a 360 dias	511	941	3.384	4.428
Acima de 360 dias (*)	3.333	1.746	20.024	18.962
Total	13.732	14.818	73.497	74.395

(*) A Companhia tem como política a eliminação de saldos de contas a receber relacionados aos títulos vencidos a mais de cinco anos, porém, a baixa efetiva dos títulos ocorre apenas no momento em que se esgotam as condições de ressarcimento dos valores através dos trâmites administrativos e judiciais.

a) Movimentação das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	14.818	16.394	74.395	75.682
Apropriação das receitas	45.790	39.843	258.683	216.052
Recebimento	(44.009)	(35.255)	(245.031)	(190.565)
Perdas	(533)	(3.249)	(3.183)	(10.795)
Abonos financeiros	(896)	(1.643)	(4.520)	(8.376)
Descontos e cancelamentos	(923)	(1.083)	(4.695)	(6.466)
Eliminação de saldos vencidos > 5 anos	(515)	(189)	(2.152)	(1.137)
Saldo final	13.732	14.818	73.497	74.395

b) Movimentação da provisão para perda esperada para risco de crédito

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(4.702)	(6.751)	(28.454)	(30.037)
Reversão / (Constituição) líquida	(86)	1.860	(299)	446
Eliminação de saldos vencidos > 5 anos	515	189	2.152	1.137
Saldo final	(4.273)	(4.702)	(26.601)	(28.454)

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber--Continuação**b) Movimentação da provisão para perda esperada para risco de crédito--Continuação**

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. A partir de 1º de janeiro de 2018, em atenção ao CPC 48 (IFRS 9), a Companhia passou a utilizar uma abordagem simplificada e constituir de forma prospectiva um complemento de provisão e em 31 de dezembro de 2022 considerou as perdas esperadas em 1,2% (2,9% em 31 de dezembro de 2021), tomando como base os títulos a vencer e vencidos entre o período de 01 à 60 dias. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia e de suas controladas.

7. Investimentos

Os investimentos em controladas estão apresentados a seguir:

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativo</u>		
Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda. ("SPE BS")	897.393	871.338
GC Participações S.A. ("SPE CS")	387.895	364.665
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	257.786	287.327
Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("SPE NR")	292.007	263.410
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	279.718	236.604
Shopping Park Ltda ("PARK")	561	992
Central de Serviços Compartilhados AL Ltda. ("CSC")	232	222
Almeida Junior Gestão Shopping Centers Ltda. ("AJ Gestão")	58	57
	2.115.650	2.024.615
	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
<u>Passivo</u>		
SNB Participações S.A. ("SNB")	817	161
	817	161

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

7. Investimentos--ContinuaçãoMovimentação do investimento

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	2.024.615	1.868.560
Outras movimentações	44	67
Provisão para perda de investimento*	656	161
Venda de participação acionária – AJ Comércio Digital Ltda **	-	(11.691)
Adiantamentos para futuros aumentos de capital/integralização de capital	14.229	79.094
Almeida Junior Gestão Shopping Centers Ltda. ("AJ Gestão")	-	4
Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda. ("SPE BS")	142	489
GC Participações S.A. ("SPE CS")	8.801	3.005
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	4.030	63.955
Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("SPE NR")	743	433
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	513	1.043
AJ Comércio Digital Ltda. ("AJ Digital")	-	10.165
Dividendos recebidos	(78.116)	(46.745)
Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda. ("SPE BS")	(48.615)	(19.102)
Shopping Park Ltda ("PARK")	(22.811)	(18.129)
GC Participações S.A. ("SPE CS")	(120)	(3.296)
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	(2.546)	(1.744)
Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("SPE NR")	(2.349)	(3.290)
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	(1.675)	(1.184)
Equivalência patrimonial	154.222	135.169
Saldo ao final do exercício	2.115.650	2.024.615

* O valor de provisão para perda de investimento refere-se a controlada SNB Participações S.A. e está registrado no passivo não circulante.

**Em 01 de abril de 2021, a Companhia vendeu a totalidade da sua participação societária na AJ Comércio Digital Ltda., para o acionista controlador pelo valor patrimonial da empresa naquela data. O montante foi liquidado através de abatimento na distribuição de dividendos para o Sr. Jaimes Bento de Almeida Junior. Essa operação não gerou ágio ou deságio.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

7. Investimentos—Continuação

Os saldos das contas de ativo, passivo e patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 das empresas que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

	Ativo Total		Passivo Total		Patrimônio Líquido		Lucro líquido / prejuízo		Equivalência Patrimonial	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Balneário Camboriú Shopping Part. Ltda. ("SPE BS")	1.267.800	1.222.285	370.354	350.895	897.446	871.390	74.529	73.011	74.522	73.004
GC Participações S.A. ("SPE CS")	817.718	797.837	429.784	433.136	387.934	364.701	14.552	2.723	14.551	2.723
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	421.779	469.343	163.973	181.992	257.806	287.351	(28.383)	32.508	(28.380)	32.505
Blumenau Norte Shop. Part. S.A. ("SPE NR")	505.954	464.056	213.917	200.621	292.037	263.435	30.206	20.769	30.203	20.767
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	664.098	600.364	384.353	363.737	279.745	236.627	41.635	(7.822)	41.631	(7.821)
AJ Comércio Digital Ltda. ("AJ Digital")	-	-	-	-	-	-	-	(2.437)	-	(2.437)
Shopping Park Ltda ("PARK")	3.846	5.375	3.285	4.383	561	992	22.379	17.584	22.342	17.555
SNB Participações S.A. ("SPE NK")	8.186	8.298	9.003	8.459	(817)	(161)	(656)	(1.130)	(656)	(1.130)
Central de Serviços Compart. AJ Ltda. ("CSC")	1.067	929	835	707	232	222	10	-	10	-
AJ Gestão Shop. Centers Ltda. ("AJ Gestão")	58	57	-	-	58	57	(1)	3	(1)	3
	3.690.506	3.568.544	1.575.504	1.543.930	2.115.002	2.024.614	154.271	135.209	154.222	135.169

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada com base no método da Renda através do fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos, suportado por taxas e evidências de mercado. O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Jones Lang Lassale (JLL), empresa multinacional independente e especialista em avaliações a valor justo de ativos imobiliários. O valor justo não foi determinado com base no método de avaliação de capitalização de renda (fluxo de caixa descontado) – Hierarquia do Valor Justo – Nível III.

As principais premissas utilizadas para avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado, adotando o modelo nominal de projeções, das propriedades para investimento foram:

	Principais premissas da avaliação do valor justo	
	2022	2021
Período de fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de capitalização	6,50%	6,50%
Taxa de ocupação	95,1%	94%
CAPEX - manutenção/receita bruta	1% do resultado operacional dos shoppings	1% do resultado operacional dos shoppings
Taxa de desconto real	De 7,00% a 8,25%	De 6,50% a 7,75%
Projeções inflacionárias	3,50%	4,0%

Na data dos balanços o valor justo das propriedades para investimento é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo de construção da propriedade para investimento	249.084	248.726	1.151.215	1.143.169
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	572.296	485.948	3.288.907	3.083.360
Propriedade para investimento ao valor justo	821.380	734.674	4.440.122	4.226.529

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

A seguir está demonstrada a movimentação dos saldos das propriedades para investimento, considerando o percentual de participação da Companhia sobre cada propriedade:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	734.674	801.090	4.226.529	4.167.846
Gastos operacionais diretos *	358	19	8.046	9.904
Ganho/(Perda) de valor justo	86.348	(66.435)	205.547	48.779
Saldo final	821.380	734.674	4.440.122	4.226.529

* Os valores constantes na linha de gastos operacionais diretos referem-se a investimentos realizados nas propriedades para investimentos, bem como, allowances realizados que geram rendas e fluxos de caixa para o empreendimento.

A Companhia considerou valores a título de juros capitalizados nos custos incorridos na construção de alguns de seus empreendimentos, no montante de R\$12.573, sem sofrer alterações desde a finalização dos últimos investimentos em 2018.

Não há restrições sobre a capacidade de realização das propriedades para investimento da Companhia e de suas controladas. Desta forma, a Companhia pode comprar, construir, realizar melhorias ou desenvolver propriedades para investimento.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. A metodologia e modelagem utilizada para determinação do valor justo envolveu julgamentos significativos e são baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com o ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado e característico da classe de imóveis. O fluxo de caixa do exercício é geralmente estimado como lucro bruto menos custos de vacância, despesas não recuperáveis, perdas no recebimento, incentivos de arrendamento, custo de manutenção, custos de agenciamento e comissão e outras despesas operacionais e administrativas.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

A série de lucro operacional líquido periódico, juntamente com uma estimativa do valor final previsto ao final do período de projeção, é então descontada. Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultaria em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto). Geralmente, uma mudança na premissa feita para o valor de aluguel estimado traz consigo: i) uma mudança semelhante no crescimento do aluguel por ano e na taxa de desconto (e taxa final); e ii) mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia caso houvesse alterações nas taxas de descontos e cap rate utilizadas para o cálculo do valor justo. Apresentamos as variações relativo a cenários esperado, possíveis e remotos.

Cenários de Sensibilidade	Efeito no incremento da taxa de desconto e cap rate			Efeito na redução da taxa de desconto e cap rate		
	Taxa de desconto real	Valor do Ativo	Variação no Resultado	Taxa de desconto real	Valor do Ativo	Variação no Resultado
Cenário esperado	7,00% a 8,25%	4.440.122	-	7,00% a 8,25%	4.431.491	-
Possível ($\Delta\% \approx 25\%$)	8,75% a 10,31%%	3.895.827	(544.295)	5,25% a 6,19%	5.059.622	619.499
Remoto ($\Delta\% \approx 50\%$)	10,5%% a 12,38%	3.353.333	(1.086.789)	3,50% a 4,13%	5.681.403	1.241.280

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

9. Debêntures

O saldo de debêntures e encargos de dívidas é composto da seguinte forma:

Financiadores / Credores		Taxa efetiva	Início	Vencimento	Garantias	Controladora		Consolidado	
						31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Debêntures									
Debêntures	SNB	IGP-M	1994	Perpétuas	(a)	-	-	6.999	6.635
Debêntures	Kinea – Série IPCA	4,95% a.a. + IPCA	2019	2034	(b)	258.599	243.616	258.599	243.616
Debêntures	Kinea – Série DI	1,50% a.a. + CDI	2019	2029	(b)	208.824	208.608	208.824	208.608
Debêntures	XP – Norte	1,25% a.a + CDI	2019	2029	(c)	-	-	81.415	85.872
Debêntures	XP – Continente	1,25% a.a + CDI	2019	2029	(d)	-	-	214.950	227.043
Debêntures	XP – Nações	1,50% a.a + CDI	2020	2030	(e)	-	-	80.564	83.509
Debêntures	CS – Joinville – IPCA	5,75% a.a. + IPCA	2020	2032	(f)	-	-	106.459	105.284
Debêntures	CS – Joinville – DI	4,30% a.a. + DI	2020	2032	(f)	-	-	97.093	97.801
Debêntures	BTG	2,90% a.a. + CDI	2021	2033	(g)	194.323	194.070	194.323	194.070
						661.746	646.294	1.249.226	1.252.438
Custo de transação a amortizar									
Custo de transação a amortizar						(7.669)	(8.611)	(15.466)	(17.490)
						(7.669)	(8.611)	(15.466)	(17.490)
Total						654.077	637.683	1.233.760	1.234.948
Circulante						15.948	-	57.807	24.776
Não circulante						638.129	637.683	1.175.953	1.210.172

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

9. Debêntures--Continuação

Os custos de transação são capitalizados sobre custos da dívida, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 20.

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2022, foram amortizados no consolidado R\$ 2.024 de custos de transação (R\$ 1.808 em 31 de dezembro de 2021) e R\$ 942 (R\$ 726 em 31 de dezembro de 2021) na controladora, encerrando o referido exercício com R\$ 15.466 de custos de transação a amortizar (R\$ 17.490 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado e, R\$ 7.669 (R\$ 8.611 em 31 de dezembro de 2021) na controladora.

A movimentação das debêntures é assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	637.683	494.149	1.234.948	1.201.386
Captações	-	193.000	-	193.000
Juros e atualizações monetárias	83.862	62.064	163.420	115.911
Amortização do principal	-	(70.000)	(25.971)	(190.905)
Amortização dos juros	(67.468)	(41.530)	(138.637)	(84.444)
Saldo final	654.077	637.683	1.233.760	1.234.948

As características das debêntures da Companhia e das controladas estão detalhadas abaixo:

a) Debêntures perpétuas, sem data de vencimento:

Em 28.2.1994, a SNB realizou a emissão pública de 1.990 debêntures permutáveis em frações ideais de 19,90% do Imóvel. Nos termos da escritura pública de emissão de debentures, os recursos da emissão tiveram como objeto: (i) a participação no imóvel objeto da matrícula nº 22.139 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Santa Catarina., e; (ii) até o montante de 11% (onze por cento) dos recursos captados com a colocação das debentures, foram aplicados na liquidação parcial de débito junto ao antigo Banco do Estado de São Paulo (BANESPA), mediante a liberação de fração hipotecada do mesmo imóvel. Entre os anos de 2008 e 2015, a Companhia (Almeida Junior) adquiriu 1.864 das 1.990 debêntures emitidas e fez a permuta com a SNB de 18,64% do Imóvel, de modo que hoje a SNB detém a propriedade de apenas 1,26% das frações ideais do Imóvel, que são representativas de 126 debentures ainda não permutadas. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia estava adimplente com referidas obrigações, descritas na escritura de emissão.

b) Em 17 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a sua 2ª (segunda) emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries, da 2ª (segunda) emissão da Almeida Junior Shopping Centers S.A. para colocação privada. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção dos Covenants

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

9. Debêntures--Continuação

financeiros previstos nos documentos da securitização. O novo Covenant financeiro deste contrato, prevê a manutenção de dívida líquida máxima equivalente a R\$ 1.225.000 nos anos de 2020 e 2021, e R\$ 1.250.000 no ano de 2022, em conjunto com a inclusão de um Covenants de dívida líquida/Ebitda em nível ainda a ser definido e posteriormente ratificado em assembleia geral extraordinária. Além deste Covenant financeiro, outro indicador a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022 é o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre/ média das PMTs) inferior a 1,10x. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia estava adimplente com o cumprimento em decorrência do saldo da sua dívida.

- c) Em 15 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Blumenau Norte Shopping Participações S.A. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção dos Covenants financeiros previstos nos documentos da securitização. Sendo que a única exigência é a manutenção do Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre / média das PMTs) mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022. A Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2022.
- d) Em 15 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da GC Participações S.A. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção dos covenants financeiros previstos nos documentos da securitização. Sendo que a única exigência é a manutenção do Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre / média das PMTs) mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022. A Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2022.
- e) Em 15 de janeiro de 2020, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Nações Shopping Participações S.A. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção dos covenants financeiros previstos nos documentos da securitização. Sendo que a única exigência é a manutenção do Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre / média das PMTs) mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022. A Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

9. Debêntures--Continuação

- f) Em 09 de setembro de 2020 a controlada Joinville Shopping Participações S.A. realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, para colocação privada. Sendo o Covenant financeiro deste contrato, calculado trimestralmente (a partir de dezembro de 2021): sobre os saldos consolidados, índice igual ou inferior a 4,75x resultado do cálculo Dívida Líquida/Ebitda, sem considerar efeitos de fair value; ainda que não atinja o índice, caso a dívida seja inferior a R\$ 1.225.000, não será caracterizado default. A Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2022.
- g) Em 30 de setembro de 2021 foram emitidas debêntures simples, não convertidas em ações, pela controladora Almeida Junior Shopping Centers S.A. Esta debênture possui alienação fiduciária de 51% da fração ideal do imóvel, de propriedade da Almeida Junior Shopping Centers S.A., onde está construído o Neumarkt Shopping, em Blumenau, e cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento Neumarkt Shopping, também de titularidade da Almeida Junior. Sendo que a única exigência é a manutenção do Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre / média das PMTs) mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente, caso a Dívida Líquida/Ebitda, sem considerar efeitos de fair value; ainda que não atinja o índice, caso a dívida seja inferior a R\$ 1.250.000, não será caracterizado default. A Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos de longo prazo, está programado da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	14.295	-	56.116
2024	10.227	18.876	54.845	66.095
2025	20.413	19.516	73.092	75.570
Após 2026	607.489	584.996	1.048.016	1.012.391
	638.129	637.683	1.175.953	1.210.172

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

10. Tributos e contribuições sociais a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social:				
Imposto sobre Renda de Pessoa Jurídica – IRPJ	-	-	4.195	3.318
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	-	-	1.541	1.218
	-	-	5.736	4.536
Outros tributos:				
Parcelamento de impostos / recuperação fiscal – REFIS	36	55	2.991	4.072
PIS/Cofins	412	371	1.662	1.313
ISS	22	16	364	319
Outros	12	39	63	77
	482	481	5.080	5.781
	482	481	10.816	10.317
Circulante	469	447	8.914	7.332
Não circulante	13	34	1.902	2.985

11. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
O imposto de renda e contribuição social diferidos referem-se a:				
Ajuste do valor justo das propriedades para investimento	572.296	485.948	3.288.907	3.083.360
Reserva de reavaliação	161.606	161.606	285.793	285.793
Outros	(33)	(33)	845	845
	733.869	647.521	3.575.545	3.369.998
Alíquota do IR/CS diferido	34%	34%	34%	34%
Passivo fiscal diferido	249.515	220.157	1.215.685	1.145.800

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

11. Imposto de renda e contribuição social diferidos--Continuação

Os saldos do imposto de renda diferido passivo não circulante representam principalmente o efeito do reconhecimento da reserva de reavaliação e das propriedades para investimento a valor justo.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia apresenta um saldo de prejuízo fiscal e de bases negativas de contribuição social para os quais não foram reconhecidos ativos diferidos pelo fato da Companhia não ter histórico de lucros tributáveis e expectativa de realização no decurso de suas atividades. Abaixo demonstramos os valores de prejuízos fiscais e bases negativas da Companhia e suas controladas:

	Prejuízo fiscal e bases negativas de contribuição social	
	Controladora	Consolidado
31 de dezembro de 2022	256.436	442.042
31 de dezembro de 2021	195.652	373.651

O valor de ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas não reconhecido em 31 de dezembro de 2022, no consolidado, totaliza R\$150.294 (R\$ 127.041 em 31 de dezembro de 2021), e na controladora R\$87.188 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 66.522 em 31 de dezembro de 2021). O ativo diferido não foi registrado pela Companhia pois não há histórico recente de lucros tributáveis contra os quais os valores poderiam ser compensados. A Companhia também não registra os tributos diferidos sobre diferenças temporárias ativas, pelos mesmos motivos.

Reconciliação do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	220.157	242.745	1.145.800	1.129.215
Tributos reconhecidos sobre mais valia de propriedades para investimento	29.358	(22.588)	69.885	16.585
Saldo no final do exercício	249.515	220.157	1.215.685	1.145.800

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

11. Imposto de renda e contribuição social diferidos--ContinuaçãoAlíquota efetiva

A reconciliação da taxa efetiva da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes dos impostos	179.787	18.518	242.459	74.954
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados a alíquota nominal	(61.128)	(6.296)	(82.436)	(25.484)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	17.196	15.769
Tributos diferidos não contabilizados	(20.666)	(17.073)	(23.253)	(21.547)
Equivalência patrimonial	52.435	45.957	-	-
Imposto de renda e contribuição social efetivo	(29.358)	22.588	(88.493)	(31.262)

12. Informações sobre transações e saldos com partes relacionadas

A Companhia tem como atividade preponderante a participação em outras sociedades, promoção, administração, comercialização e marketing, sendo todas essas atividades referentes ao mercado de shopping centers. O detalhamento das empresas controladas pela Companhia está descrito na Nota Explicativa nº 1.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo não circulante				
Transações provenientes do shopping (a)	-	237	15.863	16.948
Jaimes Bento de Almeida Junior	3.770		3.770	
Total do contas a receber com partes relacionadas	3.770	237	19.633	16.948

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

12. Informações sobre transações e saldos com partes relacionadas--
Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo não circulante				
SNB Participações S.A.	2.144	2.744	-	-
AJ Realty Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	2.327	-
Total do contas a pagar com partes relacionadas	2.144	2.744	2.327	-

- (a) Refere-se aos recursos emprestados para os condomínios como complemento do fluxo de caixa mensal (quando necessário), ou para iniciativas de marketing efetuadas pelos Fundos de promoção com o objetivo de alavancar as vendas, bem como o fluxo dos shoppings. Esses valores são atualizados mensalmente com base na taxa SELIC e serão liquidados gradualmente, de acordo com o fluxo de caixa previsto de cada shopping e fundo de promoção.

Transações entre partes relacionadas

Os saldos com partes relacionadas referem-se a transações com condições específicas pactuadas entre as partes, sendo que os saldos em geral sofrem atualização com o indicador Selic, sendo reconhecido receitas financeiras em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$1.736. A rubrica de receitas de taxas de administração de 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$9.798 (R\$7.874 em 31 de dezembro de 2021), contempla o faturamento à partes relacionadas, referente à prestação de serviços de administração, aos condomínios comerciais, fundos de promoção e terrenistas não controladores. Por fim, a Companhia entende que as transações entre partes relacionadas possuem características operacionais, assim, em sua Demonstração de Fluxo de Caixa os efeitos são mantidos nas Atividades Operacionais.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

12. Informações sobre transações e saldos com partes relacionadas-- Continuação

Garantias

A Companhia e suas controladas prestam garantias referente aos Empréstimos, Financiamentos e Debêntures descritos na Nota Explicativa nº 9 e que são concedidos para as instituições financeiras, como garantia fiança, alienação fiduciária dos Shoppings ou garantia dos recebíveis futuros oriundos dos contratos de locação das lojas. Também, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5.2, existem saldos de caixa restrito vinculados a certas operações financeiras.

A Companhia, seu acionista controlador, as controladas e coligadas, inclusive os condomínios comerciais e fundos de promoção e propaganda dos shopping centers, conforme o caso, realizam transações comerciais e financeiras entre si, no curso normal dos seus negócios, podendo ainda prestar garantias em operações financeiras, de empréstimo e financiamentos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9.

Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da Administração inclui os membros do Conselho de Administração e diretores estatutários e não-estatutários, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia. A remuneração de curto prazo do pessoal-chave da Administração totalizou R\$10.273 em 31 de dezembro de 2022 (R\$7.501 em 31 de dezembro de 2021). Neste valor estão englobados benefícios de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore ou honorário pago à diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde. A Companhia não concede a seus administradores benefícios pós emprego e /ou benefícios de rescisão de contrato de trabalho, além dos previstos pela legislação aplicável.

O pessoal-chave da Administração não possui benefícios de longo prazo, como plano de pensão, plano de remuneração em ações, entre outros.

13. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas figuram como partes em procedimentos administrativos e processos judiciais de natureza cível, trabalhista, tributária e outros, decorrentes do curso normal de suas atividades.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

13. Provisão para contingências--Continuação

A Companhia e suas controladas registram provisão para perdas para fazer face a assuntos administrativos e judiciais de natureza cível, trabalhista, fiscal e previdenciário, cujo risco seja avaliado por seus advogados como de perda provável ou de potenciais riscos de uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação, desde que uma estimativa razoável possa ser feita. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável ou exposições adicionais identificadas sobre novos assuntos. A movimentação da provisão para contingências passíveis de provisionamento, julgados suficientes pela Administração, consubstanciada na avaliação de advogados e assessores jurídicos, inclusive para riscos de natureza previdenciária, podem ser assim resumidos (controladora e consolidado):

	Provisão riscos trabalhistas, previdenciários e cíveis Controladora	Provisão riscos trabalhistas, previdenciários e cíveis Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	17.741	20.852
Provisão	2.825	3.772
Reversão da provisão	(5.308)	(5.491)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	15.258	19.133
Provisão	3.083	4.746
Reversão de provisão	(4.994)	(5.101)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	13.347	18.778

a) Causas com probabilidade de perda possível

Em 31 de dezembro de 2022 também tramitam processos de natureza cível, administrativas, trabalhistas e fiscais, cujas probabilidades de perda foram avaliadas como possíveis pelos consultores e assessores jurídicos da Companhia, conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Trabalhista	340	725
Cível	50.855	49.292
Fiscal	20.885	20.585
	72.080	70.602

Cíveis

A Companhia figura como parte em diversas causas cíveis, administrativas e trabalhistas consideradas como usuais no curso normal dos seus negócios, não tendo sido nenhuma considerada como relevante. Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia revisou a base de processos e refletiu algumas mudanças de perspectivas de perdas.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

13. Provisão para contingências--Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis--Continuação

Causa Marialva

A Companhia e outros são partes do Processo nº 1143239-30.2003.8.13.0672 (Falência da Marialva Construtora Ltda.) e diversos processos e incidentes processuais a ele relacionados envolvendo a Massa Falida de Marialva Construtora Ltda. ("Massa Falida de Marialva"). Esses litígios têm origem na exclusão em 1996, por quebra da *affectio societatis*, da Marialva do quadro societário da NBS Shopping Centers Ltda. ("NBS"), sociedade que detinha 50,10% das frações ideais do imóvel objeto da matrícula 22.139 do 01º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Santa Catarina ("Imóvel"), onde foi erguido o 1º prédio do Shopping Neumarkt Blumenau ("Shopping Neumarkt"). Em 2010, quando da falência da Marialva, esta detinha 126 debêntures de emissão da SNB Participações S.A. ("SNB"), sociedade constituída com o propósito de captar recursos por meio de emissão de debêntures conversíveis em frações ideais de 1,26% do Imóvel. Em 2012, a participação da Massa Falida da Marialva na NBS foi arrematada em leilão judicial. Os principais processos envolvem incidentes processuais específicos sobre: (i) haveres eventualmente não pagos à Massa Falida de Marialva em decorrência da sua participação no quadro societário da NBS, desde a sua exclusão (1996) até a data da arrematação em leilão de sua participação (2012), cuja responsabilidade seria da NBS (sociedade não controlada pela Companhia); (ii) multa eventualmente devida por descumprimento da decisão judicial que havia determinado o depósito de dividendos eventualmente devidos e não pagos à Massa Falida de Marialva em decorrência da participação de 9,56% que ela supostamente detinha indiretamente no Shopping Neumarkt, também de responsabilidade da NBS, e que foi afastada conforme decisão proferida pelo STJ-MG em 20 de novembro de 2019 no âmbito do Recurso Especial nº 1.516.502 MG (2015/0036104-1); (iii) multa eventualmente devida por descumprimento da decisão judicial que havia determinado à SNB que convertesse as 126 debêntures de titularidade da Massa Falida de Marialva em fração ideal do Shopping Neumarkt, também de responsabilidade da SNB; e (iv) multa eventualmente devida por descumprimento da decisão judicial que determinou ao Condomínio Civil do Shopping Neumarkt que depositasse mensalmente em juízo o pagamento dos supostos dividendos decorrentes da conversão das debêntures, cuja responsabilidade é do Condomínio Civil do Shopping Neumarkt. Referidas multas estão garantidas por seguro fiança. Conforme acima exposto, tais valores não seriam devidos pela Companhia, mas sim por cada uma das empresas envolvidas nos respectivos processos.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

13. Provisão para contingências--Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis--Continuação

Causa Marialva--Continuação

Durante o ano de 2020, a SNB e o Condomínio Civil Pró-Indiviso do Shopping Center Neumarkt Blumenau renovaram o seguro garantia judicial e apresentaram recursos contra as decisões que improcederam as impugnações. Também em junho de 2020 foram deferidos os pedidos de efeito suspensivo formulados nos agravos de instrumentos, razão pela qual os cumprimentos de sentenças estão suspensos até julgamento final dos recursos. A chance de perda desses processos é classificada pelos advogados da Companhia como possível. Caso a Companhia não obtenha êxito, estará sujeita ao pagamento dos valores que serão apurados em fase de liquidação de sentença, os quais, neste momento, sequer podem ser estimados. Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2022 não ocorreram movimentações significativas no processo.

Causa Sistel

A Companhia, objetivando a declaração de seu direito, em 28 de maio de 2003 propôs ação ordinária nº 0025039-34.2003.8.26.0506 perante a 8ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, contra a Fundação Sistel de Seguridade Social ("Sistel"), visando o ressarcimento de prejuízos suportados em razão de contrato firmado para a construção do Shopping Center Santa Úrsula, na cidade de Ribeirão Preto – SP, tendo requerido a condenação da Sistel ao pagamento dos valores que se comprometeu e deixou de investir no empreendimento. Em 24 de julho de 2007, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ("TJSP") determinou à Sistel que arcasse integralmente com a parte que lhe competia dos investimentos necessários à administração do Shopping, e daí emergiu o direito de crédito da Almeida Junior. Em 26 de outubro de 2020, a Almeida Junior deu início à execução provisória da sentença, por meio do qual requereu a intimação da Sistel ao pagamento de R\$ 40.834 sob pena de dar início aos atos de constrição patrimonial de bens. Em 10 de dezembro de 2020, conforme evidenciado no processo, a Sistel depositou quotas de títulos de dívida pública, no valor de R\$ 65.131 (130% do valor devido), integrantes de Fundo de Investimento Renda Fixa Júpiter, sob a custódia do Bradesco. Por fim, a Companhia e seus consultores legais estão monitorando diariamente a evolução do processo e eventuais impactos, com o intuito de agilizar o processo de internalização dos referidos valores.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

13. Provisão para contingências--Continuaçãoa) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Em razão do resultado da discussão sobre o tema, a Companhia realizou o registro mandatório de R\$ 8.218 (R\$ 7.458 líquidos de impostos) no exercício de 2020, e em 31 de março de 2021 o registro de R\$ 2.555 (R\$ 2.319 líquidos de impostos) da parte transitada e julgada, registrando o ativo em outras contas a receber e em seu resultado com outras receitas operacionais (vide Nota Explicativa 19). Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2022 não ocorreram movimentações significativas no processo.

Trabalhistas

Nenhuma causa trabalhista em que a Companhia ou uma de suas subsidiárias figuram como parte foi considerada individualmente relevante.

Fiscais

A Companhia é parte de processos fiscais, que ainda tramitam na esfera administrativa, referem-se a autos de infração relativos a tributos federais IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, recebidos nos exercícios de 2005, 2010 e 2017 no montante total de R\$20.885, sendo que nenhum deles é considerado relevante individualmente.

14. Patrimônio líquidoa) Capital social

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 348.293 (R\$ 348.293 em 31 de dezembro de 2021) e está representado pela participação acionária, quantidade de ações ordinárias, e sem valor nominal distribuídas conforme descrito abaixo:

Acionistas	Ordinárias			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Jaimes Bento de Almeida Junior	129.999.999	99,9999	130.000.000	100,00
JAJ Brasil Investimentos e Part. Ltda	1	0,00001	-	-
Total das ações	130.000.000	100,00	130.000.000	100,00

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

14. Patrimônio líquido--Continuação**b) Reservas de lucros**

Reserva legal: A reserva legal é constituída mediante a apropriação de 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício até o limite de 20% (vinte por cento) do capital social, conforme legislação societária e estatuto social vigentes. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos, mas não pode ser usada para fins de distribuição de dividendos.

Reserva de lucros a realizar: Os lucros remanescentes são mantidos na conta de reserva à disposição da Assembleia, para sua destinação.

Em 29 de abril de 2022, através de Assembleia Geral Ordinária, os acionistas da Companhia aprovaram as destinações propostas do resultado do exercício de 2021, sendo que R\$ 29.106 foram destinados à reserva de lucros a realizar e R\$ 12.000 para dividendos distribuídos.

c) Ajuste de avaliação patrimonial

Os saldos de ajustes de avaliação patrimonial e outros resultados abrangentes são compostos pelo ajuste do valor justo da propriedade para investimento, ocorridos antes do exercício de 2010. Em decorrência de adoção do IFRS, a partir de 2010, os ajustes do valor justo da propriedade para investimento, passaram a ser registrados diretamente no resultado. O saldo do ajuste de avaliação patrimonial (líquido de imposto de renda e contribuição social) relacionado ao ajuste do valor justo da propriedade para investimento é de R\$235.411 em 31 de dezembro de 2022 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2021), conforme demonstrado abaixo:

	Reserva de reavaliação	Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	Imposto de renda e contribuição social diferido	Total
Total	285.793	70.891	(121.273)	235.411

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

14. Patrimônio líquido--Continuaçãod) Dividendos

	Cálculo do dividendo	
	31/12/2022	31/12/2021
Resultado líquido do exercício da controladora	150.429	41.106
Reserva legal	-	-
Base de cálculo do dividendo mínimo	150.429	41.106
	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório - passivo	37.607	10.277
Dividendo adicional proposto	37.608	-
Dividendos pagos antecipadamente – ativo (i)	(22.427)	(12.000)
Saldo de dividendo distribuído antecipadamente	-	(1.724)
Saldo de dividendo a distribuir	(52.788)	-

(i) A antecipação de dividendos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 totalizou o montante de R\$22.427 (R\$12.000 em 31 de dezembro de 2021) e estão apresentados no ativo, aguardando a deliberação dos acionistas a ser definida em Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2019, foi destinada a parcela integral do dividendo mínimo obrigatório, no valor de R\$ 54.348. Em 01 de abril de 2021, a Companhia vendeu a totalidade da sua participação societária na AJ Comércio Digital Ltda. para o sócio controlador pelo valor patrimonial de R\$ 11.691 a ser abatido do saldo de dividendos relativos ao exercício de 2019. Com isto, o saldo de dividendos a distribuir já declarado na Assembleia Geral Ordinária de 2020, passou a ser de R\$ 42.657 a ser realizada antes da oferta pública inicial de ações pretendida pela Companhia.

Na mesma data, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária o acionista deliberou sobre a distribuição de dividendos acumulados no montante de R\$ 445.000, os quais estão registrados na rubrica de Reserva de lucros a realizar, existente no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018. Os dividendos ora declarados são referentes a lucros gerados até 2014, mantidos na reserva de lucros a realizar.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

15. Resultado por ação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da média ponderada de ações em circulação e o resultado por ação da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Exercício findo em	
	31/12/2022	31/12/2021
Numerador básico:		
Lucro líquido do exercício	150.429	41.106
Denominador (em milhares de ações):		
Média ponderada do número de ações ordinárias básico	130.000.000	130.000.000
Resultado por ação – R\$	1,15715	0,31620

Não há, na data do balanço, instrumentos de patrimônio com efeito dilutivo do capital.

16. Receita operacional líquida

A receita líquida de aluguéis e serviços está representada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional bruta				
Receita de locação	34.352	30.762	179.212	155.031
Estacionamento	-	-	62.270	47.652
Taxa de administração	9.798	7.874	9.798	7.874
Cessão de direitos	856	909	4.009	3.703
Outras receitas	784	298	3.394	1.792
Total	45.790	39.843	258.683	216.052
Tributos sobre a receita operacional bruta				
PIS	(725)	(613)	(2.500)	(2.025)
COFINS	(3.342)	(2.821)	(11.527)	(9.339)
ISS	(196)	(157)	(2.599)	(1.984)
	(4.263)	(3.591)	(16.626)	(13.348)
Cancelamento e descontos	(923)	(1.083)	(4.695)	(6.466)
Abonos linearizados	(896)	(1.643)	(4.520)	(8.376)
	(1.819)	(2.726)	(9.215)	(14.842)
Receita operacional líquida	39.708	33.526	232.842	187.862

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

16. Receita operacional líquida--Continuação

Adicionalmente, a Companhia concedeu descontos e abonos oferecidos a lojistas que se mantiveram adimplentes de suas obrigações, de acordo com perfil de cada empreendimento e área de atuação de cada lojista. Os descontos e abonos foram tratados como uma monetização do fluxo do contrato de arrendamento e, portanto, a Companhia passou a linearizar tais descontos e abonos pelo prazo remanescente de cada contrato, conforme previsto pelo CPC 06 (R2) / IFRS 16.

17. Custos operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Serviços contratados	(187)	(149)	(814)	(764)
Jurídico	(187)	(149)	(814)	(764)
Fundo de promoção	(386)	(310)	(390)	(314)
Condomínio de lojas vagas	-	-	(3.150)	(2.575)
Administração	(51)	(60)	(4.470)	(5.177)
Auditoria de lojas	-	-	(20)	(67)
Outras despesas	(51)	(60)	(369)	(1.364)
Estacionamento	-	-	(4.081)	(3.746)
Total	(624)	(519)	(8.824)	(8.830)

18. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com pessoal	(10.342)	(3.526)	(10.342)	(3.526)
Despesas com consultoria	(7.720)	(10.630)	(10.502)	(11.571)
Despesas com Informática e manutenção de equipamentos	(487)	(286)	(487)	(416)
Despesas comerciais	(399)	(438)	(2.538)	(2.532)
Publicidade e propaganda	(745)	(3.138)	(745)	(3.998)
Outros	(389)	(670)	(362)	(1.177)
	(20.082)	(18.688)	(24.976)	(23.220)
Provisão para contingência	1.911	2.483	355	1.601
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(86)	1.860	(299)	446
Total	(18.257)	(14.345)	(24.920)	(21.173)

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

19. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com viagens	(444)	(309)	(446)	(329)
Despesas com consumo	(286)	(272)	(286)	(351)
Despesas com seguros, taxas e contribuições	(113)	(185)	(117)	(206)
Despesas com publicações, cartórios e correios	(109)	(178)	(236)	(291)
Despesas com confraternizações e outros	(196)	(311)	(693)	(494)
Outras receitas operacionais, líquidas *	-	2.319	-	2.319
Total	(1.148)	1.064	(1.778)	648

(*) Vide Nota Explicativa nº 13.

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(83.862)	(62.064)	(163.420)	(115.911)
Outras despesas	(1.305)	(3.694)	(6.147)	(12.610)
	(85.167)	(65.758)	(169.567)	(128.521)
Receita de aplicações financeiras	5.085	1.639	5.085	1.639
Outros rendimentos financeiros	813	-	2.154	153
Juros recebidos	371	110	2.188	431
Outras receitas	55	31	1.801	561
	6.324	1.780	11.228	2.784
	(78.843)	(63.978)	(158.339)	(125.737)

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

21. Seguros

A Companhia mantém vigente um programa de gerenciamento de riscos para os shopping centers com o objetivo de delimitar e mitigar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. O referido programa de seguros prevê coberturas diversas para cada empreendimento, destacando-se as coberturas para riscos patrimoniais e para riscos de responsabilidade civil. As coberturas estão sujeitas a condições e exclusões previstas nas respectivas cláusulas das apólices de seguros, entre as quais se destacam a exclusão para danos decorrentes de atos terroristas.

Os valores das coberturas seguradas foram determinados e contratados com bases técnicas, tendo como base avaliações de empresas especializadas, pelos montantes a seguir indicados, e são considerados suficientes pela Administração para cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo permanente e lucros cessantes, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia tinha as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Riscos cobertos	Seguradora	Cobertura	Importância Segurada
Nomeados – cobertura básica (i)	Chubb Seguros	01/07/2022 a 30/06/2023	2.230.000
Lucros cessantes	Chubb Seguros	01/07/2022 a 30/06/2023	468.093
Responsabilidade Civil	Sompo Seguros	01/07/2022 a 30/06/2023	30.000
D&O Directors & Officers	Austral Seguradora	01/07/2022 a 30/06/2023	10.000

(i) Incêndio, desmoronamento, explosão, danos elétricos e outros.

As apólices de seguro que temos contratadas para nossos shopping centers podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo shopping center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o shopping center e para nós. Não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de shopping centers, poderemos ser responsabilizados subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de nossas licenças e autorizações. Finalmente, não podemos assegurar que, no futuro, conseguiremos renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

22. Compromissos

Compromisso com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores, referem-se a despesas inerentes ao desenvolvimento dos negócios dos empreendimentos.

O montante estimado de desembolso no curto prazo, referente aos empreendimentos em curso em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 6.465 (R\$ 5.339 em 31 de dezembro de 2021).

Compromisso com arrendamento

Em 31 de dezembro de 2022 a Almeida Junior Shopping Centers possuía R\$ 2.531 em compromissos com arrendamentos, relacionados exclusivamente ao imóvel alugado pela Companhia.

Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados no curto e longo prazo, nos montantes de R\$ 541 e R\$ 1.990, respectivamente, conforme a prática contábil vigente.

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas

A Companhia e suas controladas podem estar expostas, em virtude de suas atividades, aos seguintes riscos financeiros:

- Riscos de crédito;
- Riscos de liquidez;
- Riscos de mercado;
- Riscos operacionais.

Da mesma maneira que em todos os outros negócios, a Companhia está exposta aos riscos que decorrem da utilização de instrumentos financeiros, cujos limites de exposição aos riscos são aprovados e revisados periodicamente pela Administração. Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, e descreve os objetivos, políticas e processos da Companhia para a gestão desses riscos, do gerenciamento de capital da Companhia e os métodos utilizados para mensurá-los.

Mais informações quantitativas em relação a esses riscos são apresentadas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros da Companhia, seus objetivos, políticas e processos para a gestão desses riscos ou os métodos utilizados para mensurá-los a partir de períodos anteriores, a menos que especificado o contrário nesta nota.

A Companhia informa que não opera e não há na data dos balanços, instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia ou por suas controladas, não havendo risco decorrente de uma eventual exposição associada a instrumentos dessa natureza.

A Companhia, valendo-se de sua estratégia de proteção patrimonial sobre os riscos de mercado, entende não ter sido necessária, até o momento, a contratação de nenhum instrumento de proteção, além da contratação da apólice de seguros de riscos. Essa posição poderá ser revista, caso, no futuro, venhamos a verificar qualquer incompatibilidade que possa causar riscos aos resultados financeiros e operacionais da Companhia.

Riscos de crédito

O risco de crédito da Companhia e controladas surge preponderantemente as contas a receber, relacionados principalmente a valores de aluguéis e cessão de direitos. Risco relacionado à possibilidade da Companhia em computar prejuízos derivado pelo não cumprimento ou dificuldades em cobrar algum cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais.

As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

As contas a receber de aluguéis e outras contas a receber são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings de onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outras contas a receber e investimentos.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas--Continuação

Riscos de crédito--Continuação

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento, os quais podem ser renegociados de forma lucrativa.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento e receita com prestação de serviços.

A carteira de clientes da Companhia e suas controladas é bastante pulverizada, assim, em 31 de dezembro de 2022, não há clientes que, individualmente ou em agregado com outros clientes, que representem 5% ou mais do saldo de contas a receber na data dos balanços.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado em nota explicativa específica. A Companhia e suas controladas limitam os seus riscos através da aplicação de todo o caixa e equivalente de caixa aplicados em instituições financeiras de primeira linha e em razão disto, a Administração não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas--Continuação**Riscos de liquidez

As decisões de investimentos da Companhia e suas controladas são tomadas como política a eliminação ou mitigação dos riscos e impactos de liquidez, evitando assumir exposições nos fluxos de caixa de longo prazo. A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (empréstimos, financiamento, capex, obras de expansões e investimentos em "greenfields"), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela administração da Companhia.

A seguir demonstramos o cronograma de amortização de nossos passivos financeiros não derivativos conforme as condições contratuais. O fluxo apresentado não foi descontado e inclui os juros e atualização pelos indexadores contratuais com base nas respectivas taxas projetadas na data do balanço, publicadas pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil:

Consolidado				
31/12/2022				
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Debêntures	57.807	127.937	1.048.016	1.233.760
Empréstimos	1.983	1.983	-	3.966
Fornecedores	6.465	-	-	6.465
	66.255	129.920	1.048.016	1.244.191
Consolidado				
31/12/2021				
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Debêntures	24.776	122.211	1.087.961	1.234.948
Fornecedores	5.339	-	-	5.339
	30.115	122.211	1.087.961	1.240.287

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado

A Companhia, assim como demais empresas do segmento de varejo, está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

As principais estratégias da Companhia para proteção em relação ao risco de mercado são: (a) compatibilização dos termos de seus instrumentos de dívida (prazo, taxa de juros, indexação) bem como o fluxo de pagamentos a capacidade de geração de caixa dos seus ativos; (b) monitoramento constante da geração de caixa da Companhia frente aos seus compromissos; (c) pulverização das suas receitas entre diversos empreendimentos estabelecidos em cidades com potencial de consumo adequado, bem como uma balanceada distribuição do sortimento de lojas dos empreendimentos em diversos segmentos do varejo e em linha com o potencial de consumo da região; (d) análise periódica da capacidade de recebimento dos aluguéis de lojistas e das cessões de direito; (e) manutenção de aplicações financeiras em instrumentos lastreados ao CDI, de liquidez imediata e em bancos que a Administração considera com sendo bancos de primeira linha.

O risco de mercado é dividido em risco cambial, risco de taxa de juros e risco de valor justo, sendo:

Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

Risco de taxa de juros

Outro risco a que a Companhia está exposta, é o aumento das taxas de juros, e dos índices de preço uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Risco de taxa de juros--Continuação

A Companhia contabiliza ativos e passivos financeiros a valor justo por meio de resultado. Contudo, com objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

Esse risco é oriundo em relação à possibilidade da Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliação e proteção contra o risco de volatilidade dessas taxas.

Análise de sensibilidade de taxa de juros

Atendendo ao disposto no CPC 40 (R1) que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, estamos divulgando quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras, empréstimos, financiamento e debêntures atrelados a determinados índices financeiros.

Para cálculo da análise de sensibilidade a projeção anual das variáveis de risco foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. Na elaboração da análise de sensibilidade a Companhia e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco e pode ser entendido como valor justo das aplicações financeiras, Debêntures e empréstimos, que foi referenciada por fonte externa independente, o Boletim Focus emitido pelo Banco Central do Brasil.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas--Continuação

Riscos de mercado--Continuação*Análise de sensibilidade de taxa de juros--Continuação*

- Definição de dois cenários adicionais, com uma deterioração de 25% (cenário possível) e outra de 50% (cenário remoto) na variável de risco considerada no cenário provável.
- A análise projeta os respectivos efeitos dos cenários acima indicados no resultado da companhia para os próximos doze meses, tendo como base, os saldos dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2022.
- Projeção inclui também os juros de operações com taxas prefixadas, visando propiciar uma visão mais completa do resultado financeiro da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos a variáveis de taxas de juros e a índices de reajustes da Companhia e de suas controladas, e os seus respectivos impactos no resultado de um ano estão abaixo demonstrados.

Operação	Indexador	Saldo em 31/12/2022	Consolidado Receita (Despesa) com juros		
			Cenário provável	Cenário Possível	Cenário Remoto
Equivalente de caixa e Aplicações financeiras	Indexado ao CDI	41.592	5.875	7.100	8.292
Empréstimo – Capital de Giro	Indexado ao CDI	(3.966)	(560)	(677)	(791)
Debêntures SNB	IGP-M	(6.999)	(396)	(498)	(601)
Debêntures Kinea IPCA	4,95% a.a + IPCA	(258.599)	(27.335)	(30.698)	(34.099)
Debêntures Kinea DI	1,50% a.a. + CDI	(208.824)	(29.498)	(35.647)	(41.633)
Debêntures XP - Norte	1,25% a.a + CDI	(81.415)	(10.720)	(12.994)	(15.208)
Debêntures XP - Continente	1,25% a.a + CDI	(214.950)	(28.284)	(34.282)	(40.122)
Debêntures XP - Nações	1,50% a.a + CDI	(80.564)	(11.100)	(13.413)	(15.666)
Debêntures CS - Joinville - IPCA	5,75% a.a. + IPCA	(106.459)	(11.871)	(13.220)	(14.584)
Debêntures CS - Joinville - DI	4,30% a.a. + CDI	(97.093)	(16.357)	(19.224)	(22.016)
Debêntures BTG Pactual	2,90% a.a. + CDI	(194.323)	(30.048)	(35.767)	(41.334)
	Saldo líquido	(1.211.600)	(160.294)	(189.320)	(217.762)

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas--Continuação**Riscos de mercado--Continuação*Risco de valor justo*

A administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo. Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

	Consolidado				Critério de avaliação	Classificação
	31/12/2022		31/12/2021			
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor Justo		
Ativo financeiros						
Caixa e equivalentes	5.053	5.053	16.238	16.238	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	13.498	13.498	9.823	9.823	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	36.539	36.539	40.340	40.340	Valor Justo	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	46.896	46.896	45.941	45.941	Custo amortizado	Custo amortizável
	101.986	101.986	112.342	112.342		
Passivos financeiros						
Debêntures	1.233.760	1.415.800	1.234.948	1.580.966	Custo amortizado	Custo amortizável
Empréstimos	3.966	3.966	-	-	Custo amortizado	Custo amortizável
Fornecedores	6.465	6.465	5.339	5.339	Custo amortizado	Custo amortizável
	1.244.191	1.426.231	1.240.287	1.586.305		

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a tabela abaixo para apresentar os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação. Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas--Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Hierarquia de valor justo--Continuação

- Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Administração, na data dos balanços adotou o nível 2 para avaliar os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. A Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há outros instrumentos financeiros derivativos registrados em 31 de dezembro de 2022.

Caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis, e consideramos que estão avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização. Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

Contas a receber

Os saldos de contas a receber de terceiros têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Empréstimos e financiamentos

Os saldos de empréstimos e financiamentos foram mensurados ao valor justo para fins de divulgação.

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas-- Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

Riscos operacionais

Em virtude de as receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers. Não obstante, na manutenção de seus empreendimentos, assim como, nas expansões e novos desenvolvimentos, a gestão também é feita por uma equipe própria, sendo contratadas empresas especializadas com notória qualificação operacional para a realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis a vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhado de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**23.1. Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e suas controladas--Continuação**Riscos operacionais--Continuação*Gestão de capital*

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus acionistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital, a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor ao acionista.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo. Para isto, a Companhia pode ajustar o pagamento de dividendos aos acionistas, devolver o capital ou emitir novas ações. Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto não estão sujeitas a exigências externas impostas de capital. Segue o quadro do índice de endividamento, que demonstra a relação entre dívida líquida e patrimônio líquido, sendo:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Debêntures	1.233.760	1.234.948
Empréstimo	3.966	-
Caixa e equivalentes de caixa	(5.053)	(16.238)
Aplicação financeira	(36.539)	(40.340)
Caixa restrito	(13.498)	(9.823)
Dívida líquida	1.182.636	1.168.547
Patrimônio líquido	1.547.132	1.472.162
Índice de endividamento líquido	76,4%	79,4%

Notas Explicativas

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

24. Arrendamentos mercantis operacionais

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia arrenda espaços em shopping centers, como arrendamento operacional. Esses arrendamentos possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 (cinco) anos, com opção de renovação do arrendamento após esse período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Os pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Adicionalmente, em alguns arrendamentos, proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local.

Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação em 31 de dezembro de 2022 são os seguintes:

Ano	31/12/2022	
2023	96.002	25%
2024	89.241	23%
2025	75.800	20%
Após 2025	120.727	32%
	381.770	100%

25. Informações por segmento

Em função da concentração de suas atividades no desenvolvimento e gerenciamento de atividades de shopping centers, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio. Os empreendimentos da Companhia estão representados por seis shoppings ("malls") e, embora sejam geradas informações por empreendimento (tais como faturamento e despesas) os mesmos não são controlados e gerenciados pela Administração como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- (i) As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia são extraídos dos registros contábeis de cada empresa, sendo avaliado individualmente para cada empresa;
- (ii) Todos os empreendimentos estão localizados na região sul do Brasil, mais especificamente no Estado de Santa Catarina;
- (iii) São shoppings construídos principalmente para o atendimento à população das classes denominadas A e B.

Notas Explicativas**Almeida Junior Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidados--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

25. Informações por segmento--Continuação

O segmento de Shopping Centers é consolidado nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia e engloba as atividades que estão associadas ao empreendedor do shopping. As receitas geradas estão subdivididas pelas seguintes naturezas, sendo: aluguel, estacionamento, prestação de serviços e outras receitas. O desempenho do segmento é medido com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas, bem como decisões estratégicas também são tomadas com base em indicadores consolidados das atividades de shopping.

26. Transações que não afetam caixa

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou certas transações que impactaram os saldos patrimoniais sem ter impacto no caixa. As transações estão abaixo sumariadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldos advindos de alienação de investimento				
Caixa e equivalente de caixa	-	-	-	57
Contas a receber	-	-	-	55
Outros ativos	-	-	-	450
Partes relacionadas	-	-	-	6.607
Imobilizado e intangível	-	-	-	4.861
Fornecedores	-	-	-	(67)
Salários, férias e encargos sociais	-	-	-	(141)
Tributos e contribuições sociais a recolher	-	-	-	(4)
Outras contas a pagar	-	-	-	(9)
Provisão para contingências	-	-	-	(118)
Baixa de dividendos por alienação de investimento	-	-	-	(11.691)
Baixa da participação societária por alienação	-	11.691	-	-
Baixa de dividendos por alienação de investimento	-	(11.691)	-	-

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Diretores da
Almeida Junior Shopping Centers S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Almeida Junior Shopping Centers S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Almeida Junior Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com a normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, conforme Nota Explicativa 8, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 821.388 mil, representando 27% do total do ativo da Controladora e R\$ 4.440.122mil, representando 96% do total do ativo do Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, ao elevado grau de julgamento associado ao assunto e à determinação das principais premissas descritas na Nota Explicativa 8. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria na avaliação das premissas, que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor justo das propriedades para investimento; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia e avaliadores externos, comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (d) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (e) a análise de informações que

pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (f) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (g) a comparação do valor justo adotado pela diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (h) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras relativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa 8, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 3.1 e 16, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando elas possam ser mensuradas de forma confiável. Para as receitas de aluguel, os contratos de locação, de forma geral, estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma parcela variável, calculada através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e por índices inflacionários. De acordo com o CPC 06 (R2) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. As receitas de cessão de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas linearmente ao resultado de acordo com a fruição do contrato de aluguel. O volume de operações envolvido no cálculo e suas particularidades, que é realizado contrato a contrato, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas, nos levou a identificar essas questões como principal assunto de auditoria que requerem considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação dos controles envolvidos no processo de reconhecimento de receita, (b) testes documentais amostrais, incluindo o exame de contratos e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais, bem como a avaliação e execução de (d) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas, contas a receber e recebimentos, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor que pudessem indicar potenciais problemas de competência. Adicionalmente, efetuamos procedimentos de (e) inspeção física de determinadas lojas, bem como (f) confirmação sobre dados e informações relacionadas aos contratos de aluguel e cessão de direitos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a receita de aluguel e cessão de direitos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios de reconhecimento de receitas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de

acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, 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 individuais e consolidadas, a diretoria 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 diretoria 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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.
- Obtivemos 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo (SP), 17 de fevereiro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata

Contador CRC-SP209240/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI DA INSTRUÇÃO CVM 480/09

Os diretores declaram que, nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

LUCAS ESTEVES MEDOLA
Diretor de Relação com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI DA INSTRUÇÃO CVM 480/09

Os diretores declaram que, nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas para o referente exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

LUCAS ESTEVES MEDOLA
Diretor de Relação com Investidores