PUBLICIDADE LEGAL

SHOPPING JOÃO PESSOA S.A.

CNPJ/MF nº 92.889.724/0001-56 – NIRE 43 3 0002129 7

RELATÓRIO DA DIRETORIA: Senhores Acionistas: Em atendimento aos preceitos legais e estatutários, temos a satisfação de submeter a apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. A Diretoria

Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2022 - (Em Reais) (As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras)

Balanço Patrimonial em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

ATIVO	NE	2022	2021
CIRCULANTE		**1.451.349**	**1.682.540**
Caixa e equivalentes de caixa	4	186.921	118.948
Créditos	5	1.073.207	1.434.460
Outros Créditos		186.021	123.932
Estoque de Imóveis a Comercializar		5.200	5.200
NÃO CIRCULANTE		**12.595.627**	**13.296.891**
Investimento	6	12.562.826	13.275.543
Imobilizado	6	32.801	21.348
TOTAL		**14.046.976**	**14.979.431**

PASSIVO	NE	2022	2021
CIRCULANTE		**1.261.859**	**1.082.115**
Fornecedores		299.091	247.232
Obrigações trabalhistas e sociais		374.842	356.588
Valores a distribuir		436.315	305.509
Outros Passivos Circulante		151.611	172.786
NÃO CIRCULANTE		**2.106.661**	**2.973.634**
Contingência em Curso	8	328.917	265.890
Valores a distribuir		1.777.744	1.777.744
Adiantamentos para futuro aumento de capital		-	930.000
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**14.600.992**	**13.670.992**
Capital Social	9	14.600.992	13.670.992
RESERVA DE LUCROS		**2.744.391**	**2.744.391**
Reserva Legal		569.285	569.285
Reserva para Investimento e Capital		2.175.106	2.175.106
Prejuízos Acumulados		**(5.930.038)**	**(4.938.846)**
OPERAÇÃO DO PRÉDIO		**(736.889)**	**(552.855)**
Condomínio		(354.068)	(354.068)
Fundo de Promoção		(382.822)	(198.788)
TOTAL		**14.046.976**	**14.979.431**

Demonstração do Resultado do Exercício

	2022	2021
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**3.135.469**	**2.391.595**
Aluguel	2.266.677	1.739.202
Quiosque e Estandes	463.893	424.361
Estacionamento	367.521	192.684
Outras Receitas	9.268	8.232
Receita Financeira	28.110	27.116
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	**199.981**	**260.456**
PIS	35.599	46.394
COFINS	163.973	213.693
ISS	409	369
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**2.935.488**	**2.131.139**
DESPESAS OPERACIONAIS	**3.926.680**	**3.178.327**
Despesas Gerais e Administrativas	3.179.078	2.411.527
Depreciações	729.318	750.381
Despesas Financeiras	18.284	16.419
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IR E CSLL	**(991.192)**	**(1.047.188)**
LUCRO/(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	**(991.192)**	**(1.047.188)**

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

	2022	2021
Fluxo de Caixa Prov. das Operações		
Lucros/(Prejuízos) do exercício	**(991.192)**	**(1.047.188)**
Ajustes ao superávit do exercício		
Depreciações	729.318	750.381
Créditos de liquidação duvidosa	355.956	355.956
Variação nos ativos e passivos:		
Créditos	5.297	(509.288)
Outros ativos circulantes	(62.089)	(32.186)
Fornecedores	51.859	78.802
Obrigações trabalhistas e sociais	18.254	72.005
Outros passivos circulantes	(21.175)	(42.716)
Contingência	63.027	102.479
Adiant. para futuro aumento de capital	(930.000)	476.000
Recursos Líq. das Ativ. Operacionais	**(780.745)**	**204.245**
Fluxo de Caixa Utilizado nas Atividades de Investimentos		
Adições ao ativo permanente	(28.054)	(38.140)
Recursos Líquidos das Atividades de Investimentos	**(28.054)**	**(38.140)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Aumento de capital social	930.000	-
Valores a distribuir aos empreendedores	(53.228)	(104.369)
Recursos Líq. das Ativ. de Financiamentos	**876.772**	**(104.369)**
Aum. (red.) no caixa e equivalentes de caixa	**67.973**	**61.736**
Caixa e equiv. de caixa no início do exercício	118.948	57.212
Caixa e equiv. de caixa no final do exercício	186.921	118.948
Aum. (redução) no caixa e equiv. de caixa	**67.973**	**61.736**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Rubricas	Cap. Integralizado	Reservas de Lucros	Lucros/(Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em 31/12/2020	**13.670.992**	**2.744.391**	**(3.891.658)**	**12.523.725**
Prejuízo do Exercício	-	-	(1.047.188)	(1.047.188)
Saldo em 31/12/2021	**13.670.992**	**2.744.391**	**(4.938.846)**	**11.476.537**
Prejuízo do Exercício	-	-	(991.192	(991.192)
Aumento de Capital	930.000	-	-	930.000
Saldo em 31/12/2022	**14.600.992**	**2.744.391**	**(5.930.038)**	**11.415.345**

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL: O ***SHOPPING JOÃO PESSOA S/A.***, constituído como uma "sociedade anônima" de capital fechado, com sede à Av. João Pessoa, n° 1.831, Porto Alegre, RS, tem por finalidade a incorporação, construção, lançamento e administração de centros comerciais e outros imóveis comerciais, bem como a compra e venda de imóveis vinculados aos seus objetivos.

NOTA 2 - BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS: As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações (Lei n° 6.404/76), e com as alterações posteriores (Leis n°s 11.638/07 e 11.941/09). A emissão das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi autorizada pela Administração em 10 de fevereiro de 2023.

NOTA 3 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS: Dentre as principais práticas contábeis adotados para a preparação das demonstrações contábeis ressaltamos: **a) Apuração do Resultado do Exercício:** É adotado o regime de competência para registro das operações. **b) Ativo Circulante:** Apresentado pelos valores de realização, incluindo os encargos e variações monetárias quando aplicáveis, considerando: b.1) Caixa e equivalentes de caixa - incluem caixa, os depósitos bancários e as aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. b.2) Clientes - constituída com base no valor original dos aluguéis a receber. As receitas de juros e multas moratórias sobre valores em atraso são reconhecidas quando recebidas. **c) Investimentos:** Estão demonstrados ao custo de aquisição. **d) Imobilizado:** Os bens integrantes do imobilizado estão demonstrados ao custo de aquisição, ajustado por depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear, a taxas estabelecidas em função do tempo de vida útil fixados por espécie de bens, como segue: • Instalações e Móveis e Utensílios 10% aa; • Construção, Melhorias e Reformas 4% aa; • Equipamentos de Informática 20% aa. 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 são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não se verificou a existência de indicadores que determinados ativos imobilizados, poderiam estar acima do valor recuperável, e consequentemente nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos ativos imobilizados é necessária.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

CIRCULANTE	2022	2021
Caixa	7	1.174
Bancos conta movimento	157.927	89.718
Aplicação de liq. Imediata	28.987	28.056
	186.921	**118.948**

As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, atualizadas pelos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2022, e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

NOTA 5 - CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	2022	2021
Aluguéis a receber	683.929	828.455
Condomínio	307.182	521.004
Fundo de promoção	82.096	85.001
	1.073.207	**1.434.460**

NOTA 6 - INVESTIMENTOS E IMOBILIZADO

a) Investimentos:

Descrição	Imóvel	Construções, Melhorias e Reformas	Total
Custo			
Saldos em 31/12/2020	3.489.488	15.278.208	18.767.696
Adições	-	35.607	35.607
Saldos em 31/12/2021	3.489.488	15.313.814	18.803.302
Adições	-	-	-
Saldos em 31/12/2022	**3.489.488**	**15.313.814**	**18.803.302**
Depreciação			
Saldos em 31/12/2020	(2.367.326)	(2.446.189)	(4.813.515)
Adições	(105.114)	(609.130)	(714.244)
Saldos em 31/12/2021	(2.472.440)	(3.055.319)	(5.527.759)
Adições	(105.114)	(607.604)	(712.718)
Saldos em 31/12/2022	**(2.577.554)**	**(3.662.923)**	**(6.240.477)**
Valor residual líquido	-	-	-
Saldos em 31/12/2022	**911.934**	**11.650.892**	**12.562.826**

b) Imobilizado

Descrição	Instalações	Móveis e Utensílios	Equiptos. de Informática	Máquinas e Equiptos. Diversos	Total
Custo					
Saldos em 31/12/2020	1.208.006	131.166	75.453	3.876	1.418.501
Adições	2.534	-	-	-	2.534
Exclusões	-	-	-	-	-
Saldos em 31/12/2021	1.210.539	131.166	75.453	3.876	1.421.034
Adições	-	-	-	28.053	28.053
Exclusões	-	-	-	-	-
Saldos em 31/12/2022	**1.210.539**	**131.166**	**75.453**	**31.929**	**1.449.088**
Depreciação					
Saldos em 31/12/2020	(1.159.223)	(124.997)	(75.453)	(3.876)	(1.363.549)
Adições	(32.184)	(3.954)	-	-	(36.137)
Saldos em 31/12/2021	(1.191.407)	(128.951)	(75.453)	(3.876)	(1.399.687)
Adições	(14.277)	(1.110)	-	(1.214)	(16.600)
Saldos em 31/12/2022	**(1.205.684)**	**(130.061)**	**(75.453)**	**(5.090)**	**(1.416.287)**
Valor residual líquido					
Saldos em 31/12/2022	**4.856**	**1.106**	**-**	**26.839**	**32.801**

NOTA 7 - PROVISÕES PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL: Correspondem ao valor do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido apurados com base no lucro real incidentes sobre as receitas faturadas pelo regime de competência.

NOTA 8 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS: A Companhia é parte em processos judiciais, oriundos no curso normas das operações, os quais envolvem questões trabalhistas e cíveis. A perda estimada foi provisionada no passivo não circulante com base na opinião de seus assessores jurídicos para os casos em que a perda é considerada provável.

NOTA 9 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) Capital Social: O capital social da Companhia, é R$ 14.600.992,23 (Quatorze milhões, seiscentos mil, novecentos e noventa e dois reais e vinte e três centavos.), representado por 613.132.778 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pertencente inteiramente a acionistas domiciliados no país.

b) Reserva Legal: É constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício limitada a 20% do capital social.

c) Reserva para Investimentos e Capital de Giro: Constituída do saldo remanescente de Lucros Acumulados, após destinação de 50% como dividendos obrigatórios, atendendo ao Estatuto Social e à legislação vigente.

d) Dividendos: De acordo com o estatuto social, a Assembleia destinará aos acionistas 50%, no mínimo, como dividendo obrigatório. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 não foram distribuídos dividendos antecipados.

NOTA 10 - SEGUROS: A Companhia mantém apólice de seguro n° 1001800001108 com a Essor Seguros, com as seguintes coberturas:

	2022	2021
Incêndio, raio, explosão	30.000.000	25.000.000
Vidros, anúncios luminosos	100.000	60.000
Roubo/Furto Qualificado	40.000	40.000
Responsabilidade Civil	1.500.000	1.000.000
Danos Elétricos	250.000	250.000
Tumultos	250.000	250.000
Vendaval	400.000	380.000
RC Empregador	-	150.000
Perda/Pagamento de Aluguel	1.000.000	1.000.000
Despesas fixas básicas	-	1.000.000
Total	**33.540.000**	**29.130.000**

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2022

ÂNGELO EMANOEL GOMES BOF
Diretor
CPF 007.345.110-00

OTÁVIO SIMÕES RODRIGUES
Diretor-Superintendente
CPF 464.738.740-20

WESLES RAMOS DIAS
Contador CRC 1 PR 039.924/O-9
CPF 624.684.569-04

Relatório dos Auditores Independentes

Ilmos. Srs. Diretores e Conselheiros do **Shopping João Pessoa S/A** Porto Alegre - RS

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras do **Shopping João Pessoa S/A**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas e o resumo das principais práticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Shopping João Pessoa S/A** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para Opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil, e na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a administração pretenda cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela administração e governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. • avaliamos a adequação geral, estrutura, conteúdo e a aplicação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração da Companhia 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. Porto Alegre, 10 de fevereiro de 2023.

CAPITAL AUDITORES & CONSULTORES

Alexandre dos Santos Valente - Sócio - Responsável Técnico
Contador - CRC/RS nº 052.679/O-0-S-SP - CNAI 3.330
Vinicius Scherer - Sócio - Contador-CRC/RS nº 070.381/O-0
Capital Auditores e Consultores Empresariais S/S - CRC/RS 7.543