

Informações Trimestrais - ITR

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

30 de setembro de 2022
com Relatório de revisão do Auditor Independente

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 informações trimestrais intermediárias referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022. As informações trimestrais intermediárias 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).

Nossa receita operacional no trimestre encerrado em 30 de setembro de 2022 foi de R\$175,3 milhões, um aumento de 26,6% comparado ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

Apresentamos um aumento no período findo em 30 de setembro de 2022 de 22,0% no NOI ajustado e 20,8% no EBITDA ajustado comparado com o período findo de 30 de setembro de 2021, totalizando R\$164,3 milhões e R\$142,1 milhões, respectivamente. Vide abaixo a divulgação voluntária das informações de natureza não contábil denominada NOI, sendo:

NOI Consolidado em R\$ (000)	Nota	30/09/2022	30/09/2021	Δ%
Receita Operacional		175.253	138.478	26,6%
(-) Taxas de Administração		(7.110)	(5.683)	
(+) Custos Operacionais		(6.969)	(6.192)	
NOI antes da PERC		<u>161.174</u>	<u>126.603</u>	27,3%
(+) PERC - Provisão para perda esperada para risco de crédito		(1.395)	1.252	
NOI após PERC		<u>159.779</u>	<u>127.855</u>	25,0%
(-) Linearização Abono	16	4.520	6.766	
NOI Ajustado		<u>164.299</u>	<u>134.621</u>	22,0%
Margem NOI Ajustada		95,2%	96,5%	

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	30/09/2022	30/09/2021	Δ%
Lucro líquido (prejuízo) do período		2.030	14.001	
(+) IRPJ / CSSL corrente	11	12.857	9.579	
(+) Resultado financeiro, líquido		121.101	83.485	
(+) Depreciação e amortização		1.556	3.803	
EBITDA		<u>137.544</u>	<u>110.868</u>	24,1%
(-) Linearização Abono		4.520	6.766	
EBITDA Ajustado	16	<u>142.064</u>	<u>117.634</u>	20,8%
Margem EBITDA Ajustada *		84,5%	86,4%	

* Sobre receita operacional líquida

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.

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 Companhia e suas controladas utilizam os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. a partir do exercício de 2011. 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 período findo em 30 de setembro de 2022, os auditores independentes da Companhia, Ernst & Young Auditores Independentes S.S., prestaram os serviços de revisão sobre as suas informações trimestrais.

A Administração

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Informações Trimestrais - ITR

30 de setembro de 2022

Índice

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações trimestrais	1
Informações trimestrais revisadas	
Balanços patrimoniais	3
Demonstrações do resultado	5
Demonstrações do resultado abrangente.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	8
Demonstrações do valor adicionado	9
Notas explicativas às informações trimestrais.....	10



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Almeida Junior Shopping Centers S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022 que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Balancos patrimoniais

30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo					
Ativo circulante		79.085	74.790	97.241	121.463
Caixa e equivalentes de caixa	5.1	198	4.960	1.588	16.238
Aplicações financeiras	5.3	38.969	40.340	35.469	40.340
Contas a receber	6	5.648	6.100	24.684	40.376
Dividendos distribuídos antecipadamente	14.d	22.427	12.000	22.427	12.000
Outros ativos		1.070	617	2.300	1.736
Outras contas a receber	13	10.773	10.773	10.773	10.773
Ativo não circulante		2.775.324	2.774.565	4.284.676	4.267.951
Caixa restrito	5.2	8.605	5.928	16.688	9.823
Contas a receber de partes relacionadas	12	-	237	14.857	16.948
Contas a receber	6	2.594	4.016	11.296	5.565
Outros ativos		155	125	907	507
Investimentos	7	2.021.249	2.024.615	-	-
Propriedades para investimento	8	734.674	734.674	4.229.255	4.226.529
Imobilizado		8.047	4.970	11.673	8.579
Total do ativo		2.854.409	2.849.355	4.381.917	4.389.414

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo					
Passivo circulante		524.324	501.634	573.749	539.162
Debêntures	9	11.777	-	50.370	24.776
Fornecedores		148	589	2.839	5.339
Salários, férias e encargos sociais		679	320	1.149	664
Tributos e contribuições sociais a recolher	10	409	447	7.015	7.332
Provisões diversas		395	621	1.030	1.016
Dividendos propostos	14.d	510.084	499.657	510.084	499.657
Obrigação com os pagamentos do arrendamento		771	-	771	-
Outras contas a pagar		61	-	491	378
Passivo não circulante		881.244	876.037	2.359.136	2.378.090
Debêntures	9	641.474	637.683	1.189.879	1.210.172
Tributos e contribuições sociais a recolher	10	18	34	2.172	2.985
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11	220.157	220.157	1.145.800	1.145.800
Contas a pagar com partes relacionadas	12	2.194	2.744	-	-
Provisão perda de investimento	7	1.217	161	-	-
Obrigações com os pagamentos do arrendamento		2.506	-	2.506	-
Provisão para contingências	13	13.678	15.258	18.779	19.133
Patrimônio líquido		1.448.841	1.471.684	1.448.841	1.471.684
Capital social	14.a	348.293	348.293	348.293	348.293
Ajustes de avaliação patrimonial	14.c	235.411	235.411	235.411	235.411
Reserva legal	14.b	69.659	69.659	69.659	69.659
Reservas de lucros a realizar	14.b	795.894	818.321	795.894	818.321
Resultado do período		(416)	-	(416)	-
Participação de acionistas não controladores		-	-	191	478
Patrimônio líquido e participação de não controladores		1.448.841	1.471.684	1.449.032	1.472.162
Total do passivo e patrimônio líquido		2.854.409	2.849.355	4.381.917	4.389.414

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações do resultado

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação, expresso em reais)

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
		à	à	à	à	à	à	à	à
		30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Receita operacional líquida	16	9.883	28.654	8.431	23.708	56.868	163.582	48.117	129.313
Custos operacionais	17	(139)	(465)	(61)	(358)	(2.163)	(6.969)	(1.853)	(6.192)
Lucro bruto		9.744	28.189	8.370	23.350	54.705	156.613	46.264	123.121
Receitas (despesas) operacionais									
Administrativas e gerais	18	(3.133)	(11.100)	(3.663)	(8.111)	(4.164)	(17.801)	(4.671)	(13.250)
Equivalência patrimonial	7	18.585	45.483	15.172	38.987	-	-	-	-
Depreciação		(411)	(1.220)	(2.717)	(3.285)	(523)	(1.556)	(2.827)	(3.803)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	19	(143)	(688)	(370)	1.396	(353)	(1.268)	(442)	997
		14.898	32.475	8.422	28.987	(5.040)	(20.625)	(7.940)	(16.056)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		24.642	60.664	16.792	52.337	49.665	135.988	38.324	107.065
Resultado financeiro	20	(17.817)	(61.080)	(19.444)	(39.999)	(37.515)	(121.101)	(36.666)	(83.485)
Despesas financeiras		(19.072)	(65.453)	(19.413)	(40.998)	(40.132)	(128.594)	(36.723)	(84.974)
Receitas financeiras		1.255	4.373	(31)	999	2.617	7.493	57	1.489
Lucro (prejuízo) antes dos tributos		6.825	(416)	(2.652)	12.338	12.150	14.887	1.658	23.580
Imposto de renda e contribuição social correntes	11	-	-	-	-	(4.464)	(12.857)	(3.619)	(9.579)
		-	-	-	-	(4.464)	(12.857)	(3.619)	(9.759)
Lucro líquido (prejuízo) do período		6.825	(416)	(2.652)	12.338	7.686	2.030	(1.961)	14.001
Lucro líquido (prejuízo) atribuível aos:									
Acionistas controladores		6.825	(416)	(2.652)	12.338	6.825	(416)	(2.652)	12.338
Acionistas não controladores		-	-	-	-	861	2.446	691	1.663
		6.825	(416)	(2.652)	12.338	7.686	2.030	(1.961)	14.001
Resultado básico e diluído por ação ON atribuível a acionistas controladores - em R\$	15	0,05250	(0,00320)	(0,02040)	0,09491	0,05250	(0,00320)	(0,02040)	0,09491

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	à	à	à	à	à	à	à	à
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Lucro líquido (prejuízo) do período	6.825	(416)	(2.652)	12.338	7.686	2.030	(1.961)	14.001
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	6.825	(416)	(2.652)	12.338	7.686	2.030	(1.961)	14.001
Atribuído aos acionistas controladores	6.825	(416)	(2.652)	12.338	6.825	(416)	(2.652)	12.338
Atribuído aos acionistas não controladores	-	-	-	-	861	2.446	691	1.663
	6.825	(416)	(2.652)	12.338	7.686	2.030	(1.961)	14.001

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Descrição	Nota	Capital social	Outros Resultados abrangentes / Ajustes de avaliação patrimonial	Reservas de lucros		Lucro do período	Total do patrimônio líquido controladora	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
				Reserva legal	Reserva de lucros a realizar				
Saldos em 31 de dezembro de 2020		348.293	235.411	69.659	789.215	-	1.442.578	357	1.442.935
Lucro líquido do período		-	-	-	-	12.338	12.338	1.663	14.001
Dividendos propostos e pagos antecipadamente	14.c	-	-	-	(9.000)	-	(9.000)	-	(9.000)
Dividendos distribuídos para não controladores		-	-	-	-	-	-	(1.687)	(1.687)
Saldos em 30 de setembro de 2021		348.293	235.411	69.659	780.215	12.338	1.445.916	333	1.446.249
Saldos em 31 de dezembro de 2021		348.293	235.411	69.659	818.321	-	1.471.684	478	1.472.162
Lucro (prejuízo) líquido do período		-	-	-	-	(416)	(416)	2.446	2.030
Dividendos propostos e pagos antecipadamente	14.c	-	-	-	(22.427)	-	(22.427)	-	(22.427)
Dividendos distribuídos para não controladores		-	-	-	-	-	-	(2.733)	(2.733)
Saldos em 30 de setembro de 2022		348.293	235.411	69.659	795.894	(416)	1.448.841	191	1.449.032

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto
Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes dos tributos	(416)	12.338	14.887	23.580
Itens que não afetam o caixa e equivalente de caixa:				
Depreciações e amortizações	1.220	3.285	1.556	3.803
Provisão para perda esperada para risco de crédito	226	(2.062)	1.395	(1.252)
Provisões diversas	(226)	(818)	14	(628)
Variação monetária e juros	65.099	37.611	125.659	74.413
Rendimentos não realizados de aplicações financeiras	(4.033)	(838)	(4.033)	(838)
Equivalência patrimonial	(45.483)	(38.987)	-	-
Provisão para contingências	(1.580)	(1.464)	(354)	(976)
	14.807	9.065	139.124	98.102
Variações do capital circulante (Aumento) redução no ativo				
Contas a receber	1.648	2.217	8.566	5.344
Contas a receber de partes relacionadas	237	3.896	2.091	(10.375)
Outras contas a receber	(483)	(630)	(964)	(192)
	1.402	5.483	9.693	(5.223)
Aumento (redução) no passivo				
Fornecedores	(441)	354	(2.500)	(1.525)
Passivos com partes relacionadas	(550)	(49.385)	-	-
Salários, férias e encargos sociais	359	51	485	231
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(12.857)	(9.579)
Tributos e contribuições sociais a recolher	(54)	(717)	(1.130)	(893)
Amortização de encargos financeiros sobre debêntures	(49.531)	(30.394)	(101.950)	(61.341)
Outras contas a pagar	61	(80)	113	218
	(50.156)	(80.171)	(117.839)	(72.889)
Caixa líquido proveniente de (aplicado nas) atividades operacionais	(33.947)	(65.623)	30.978	19.990
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	(10.468)	(76.813)	-	-
Propriedade para investimento	-	(19)	(2.726)	(7.728)
Outras movimentações de investimentos	(33)	(56)	-	-
Dividendos recebidos	60.406	32.056	-	-
Caixa restrito	(2.677)	(2.897)	(6.865)	(3.561)
Adição de imobilizado e intangível	(1.020)	(5.285)	(1.373)	(6.624)
Aplicação financeira	5.404	9.790	8.904	9.790
Caixa líquido proveniente de (aplicado nas) atividades de investimentos	51.612	(43.224)	(2.060)	(8.123)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Empréstimos tomados	-	193.000	-	193.000
Pagamento de dividendos para controladores	(22.427)	(9.000)	(22.427)	(9.000)
Dividendos distribuídos para não controladores	-	-	(2.733)	(1.687)
Amortização de debêntures – principal	-	(70.000)	(18.408)	(186.757)
Caixa líquido proveniente de (aplicado nas) atividades de financiamentos	(22.427)	114.000	(43.568)	(4.444)
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(4.762)	5.153	(14.650)	7.423
Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa				
Saldo no início do período	4.960	894	16.238	9.308
Saldo no final do período	198	6.047	1.588	16.731
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(4.762)	5.153	(14.650)	7.423

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receitas	31.506	28.312	173.858	139.730
Vendas de mercadorias produtos e serviços	33.294	28.379	183.486	150.306
Descontos, cancelamentos e abonos	(1.562)	(2.129)	(8.233)	(11.828)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(226)	2.062	(1.395)	1.252
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos)	(6.281)	(6.314)	(16.891)	(14.603)
Custos dos serviços vendidos	(465)	(346)	(4.969)	(4.254)
Materiais, energia, serviços de terceiros e desp. operacionais	(5.816)	(5.968)	(11.922)	(10.349)
Valor adicionado bruto	25.225	21.998	156.967	125.127
Retenções	(1.220)	(3.285)	(1.556)	(3.803)
Depreciação e amortizações	(1.220)	(3.285)	(1.556)	(3.803)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	24.005	18.713	155.411	121.324
Valor adicionado recebido em transferência	49.979	39.986	7.616	1.489
Equivalência patrimonial	45.483	38.987	-	-
Receitas financeiras	4.373	999	7.493	1.489
Outras	123	-	123	-
Valor adicionado total a distribuir	73.984	58.699	163.027	122.813
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(4.516)	(1.421)	(5.770)	(2.864)
Benefícios	(680)	(610)	(1.033)	(960)
Fgts	(188)	(100)	(296)	(218)
	(5.384)	(2.131)	(7.099)	(4.042)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(3.344)	(3.044)	(23.382)	(18.398)
Estaduais	(34)	(34)	(34)	(34)
Municipais	(185)	(154)	(1.888)	(1.364)
	(3.563)	(3.232)	(25.304)	(19.796)
Remuneração de capital de terceiros				
Juros e variações cambiais e outros	(65.453)	(40.998)	(128.594)	(84.974)
	(65.453)	(40.998)	(128.594)	(84.974)
Remuneração de capital de próprio				
Dividendos distribuídos	(22.427)	(9.000)	(22.427)	(9.000)
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	(2.446)	(1.663)
Resultados retidos do período	22.843	(3.338)	22.843	(3.338)
	416	(12.338)	(2.030)	(14.001)
Valor adicionado distribuído	(73.984)	(58.699)	(163.027)	(122.813)

As notas explicativas são parte integrantes das informações trimestrais.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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 concluiu o seu registro junto à CVM.

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais

A Administração da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2022, em 25 de outubro de 2022.

2.1. Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia, foram preparadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias e de acordo com a norma internacional IAS34 – Interim financial reporting, que estabelece o conteúdo mínimo de uma demonstração financeira intermediária e os princípios para reconhecimento e mensuração para demonstrações completas de período intermediário.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2021.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto se indicado de outra forma.

Os dados financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, cobertura de seguros, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.1. Uso de estimativas

Na elaboração das informações trimestrais é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As informações trimestrais 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 crédito de liquidação duvidosa, 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.

2.1.2. Continuidade operacional

Em 30 de setembro de 2022, o capital circulante líquido da Controladora encontra-se negativo em R\$ 445.239 e no Consolidado em R\$ 476.508, 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 informações trimestrais. 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 basicamente em função dos dividendos propostos no montante de R\$510.084, onde R\$22.427 desses dividendos referem-se aos dividendos antecipados de 2022 e que serão deliberados na Assembleia Geral Ordinária "AGO", e R\$ 42.657 referem-se aos dividendos mínimos a pagar de 2019, já deliberados 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 2022, vinculados à emissão pública inicial de ações em Oferta primária da Companhia.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, 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 debêntures, 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, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações trimestrais.

2.1.3. Moeda funcional e de apresentação

As informações trimestrais 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 informações trimestrais 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.5. Base de consolidação

As informações trimestrais 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. As transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Consolidado são eliminados. Os investimentos nas informações trimestrais da Companhia em suas controladas são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Entre os principais procedimentos e ajustes de consolidação estão as seguintes eliminações: (i) Saldos das contas de ativos e passivos, bem como dos valores de receitas e despesas entre as empresas controladora e controladas, segundo a natureza contábil, de forma que as informações trimestrais consolidadas representem saldos de contas a receber e a pagar efetivamente com terceiros; (ii) Investimento correspondente às participações no patrimônio líquido e no resultado do exercício das empresas controladas; (iii) Destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado do exercício, e; (iv) Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

As informações trimestrais 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	88,45%	88,45%
SCP Estacionamento Nações Shopping	SCP NS	85,00%	85,00%
SCP Estacionamento Joinville Shopping	SCP GS	85,00%	85,00%

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- 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 debêntures 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;

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- 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:

<u>Empreendimento</u>	<u>Localização</u>	<u>Início da operação</u>	<u>Participação direta/indireta da Companhia</u>
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	85,00%
Continente Shopping	Grande Florianópolis/SC	out/12	85,00%
Nações Shopping	Criciúma/SC	abr/16	85,00%

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. As operações dos shoppings são registradas pela Companhia em seus livros contábeis na proporção da sua participação no empreendimento.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.5. Base de consolidação--Continuação

Controladas diretas e indiretas--Continuação

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.

3. Sumário das práticas contábeis

As informações trimestrais referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022 foram preparadas e apresentadas pela Companhia de acordo com os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidas pelo CPC, vigentes até 30 de setembro de 2022. As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia para preparação de informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022 foram aplicadas de forma consistente com aquelas divulgadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e, portanto, devem ser lidas conjuntamente com aquelas demonstrações financeiras.

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

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

Estimativas e premissas--Continuação

Julgamentos

A preparação das informações trimestrais 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 informações trimestrais. 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 informações trimestrais consolidadas:

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 estão divulgadas nas Notas Explicativas nº 6.

Valor das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, avaliados anualmente ou quando se tem algum indicativo de mudança relevante nos períodos intermediários, 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 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. A Companhia revisou o valor justo das propriedades para investimento e o manteve de acordo com as premissas adotadas em 31 de dezembro de 2021, devido a não mudança significativa apurada, sendo que as premissas adotadas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

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

Estimativas e premissas--Continuação

Julgamentos--Continuação

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.

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

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

Estimativas e premissas--Continuação

Julgamentos--Continuação

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 e aplicações financeiras

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Numerário disponível	-	-	10	10
Conta corrente bancária	5	1.089	48	3.108
Investimentos de curto prazo	193	3.871	1.530	13.120
	198	4.960	1.588	16.238

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Banco Santander	101,5%	99,00%	183	3.871	1.275	13.120
Banco Itaú	109,6%	-	10	-	255	-
			193	3.871	1.530	13.120

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

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

5.2. Caixa restrito

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

Instituição financeira	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Kinea	Nota Explicativa 9 (b)	5.254	3.063	5.254	3.063
Kinea	Nota Explicativa 9 (f)	3.351	2.865	3.351	2.865
Credit Suisse	Nota Explicativa 9 (g)	-	-	4.583	3.895
XP	Nota Explicativa 9 (d)	-	-	3.500	-
		8.605	5.928	16.688	9.823

5.3. Aplicações financeiras

Instituição financeira	Remuneração média - % CDI		Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Credit Suisse (a)	113,0%	13,47%	21.675	23.986	18.175	23.986
XP Investim. (b)	89,7%	201,29	17.294	16.354	17.294	16.354
			38.969	40.340	35.469	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 períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 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 (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 do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, tendo como referência o CDI. Este fundo não possui vencimento e também não possui limitação de movimentação.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber

Composição das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aluguéis (a)	11.796	14.321	59.198	67.380
Taxa de cessão de direito de uso (b)	234	179	1.741	2.090
Outros (c)	629	318	3.113	4.925
	12.659	14.818	64.052	74.395
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(4.417)	(4.702)	(28.072)	(28.454)
	8.242	10.116	35.980	45.941
Circulante	5.648	6.100	24.684	40.376
Não circulante	2.594	4.016	11.296	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) / IFRS16.

- (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 estacionamentos, dos empreendimentos e da prestação de serviços de administração dos shoppings.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber--Continuação

Contas a receber por idade de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldos vincendos				
Até 30 dias	4.138	5.229	18.151	30.900
De 31 a 60 dias	163	270	685	1.298
De 61 a 180 dias	539	906	2.146	4.412
De 181 a 360 dias	545	804	2.051	3.663
Acima de 360 dias	2.594	4.016	11.296	5.565
Vencidos:				
Até 30 dias	354	495	1.617	1.579
De 31 a 60 dias	241	137	1.296	941
De 61 a 180 dias	353	274	3.068	2.647
De 181 a 360 dias	470	941	3.353	4.428
Acima de 360 dias (*)	3.262	1.746	20.389	18.962
Total	12.659	14.818	64.052	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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	14.818	16.394	74.395	75.682
Faturamento	33.294	39.843	183.486	216.052
Recebimento	(32.919)	(35.255)	(181.859)	(190.565)
Perdas	(461)	(3.249)	(1.960)	(10.795)
Abonos financeiros	(896)	(1.643)	(4.520)	(8.376)
Descontos e cancelamentos	(666)	(1.083)	(3.713)	(6.466)
Eliminação (reversão) de saldos vencidos > 5 anos	(511)	(189)	(1.777)	(1.137)
Saldo final	12.659	14.818	64.052	74.395

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(4.702)	(6.751)	(28.454)	(30.037)
Reversão (Constituição)	(226)	1.860	(1.395)	446
Eliminação de saldos vencidos > 5 anos	511	189	1.777	1.137
Saldo final	(4.417)	(4.702)	(28.072)	(28.454)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

7. Investimentos--Continuação

Movimentação do investimento

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo no início do período / exercício	2.024.615	1.868.560
Outras movimentações	33	67
Provisão para perda de investimento*	1.056	161
Venda de participação acionária – AJ Digital Ltda**	-	(11.691)
Adiantamentos para futuros aumentos de capital	10.468	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")	5.820	3.005
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	3.637	63.955
Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("SPE NR")	377	433
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	492	1.043
AJ Comércio Digital Ltda. ("AJ Digital")	-	10.165
Dividendos recebidos	(60.406)	(46.745)
Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda. ("SPE BS")	(37.395)	(19.102)
Shopping Park Ltda ("PARK")	(17.177)	(18.129)
GC Participações S.A. ("SPE CS")	(120)	(3.296)
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	(2.029)	(1.744)
Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("SPE NR")	(2.349)	(3.290)
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	(1.336)	(1.184)
Equivalência patrimonial	45.483	135.169
Saldo ao final do período / exercício	2.021.249	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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

7. Investimentos—Continuação

Os saldos das contas de ativo, passivo e patrimônio líquido, em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 das empresas que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

	Ativo		Passivo Total		Patrimônio Líquido		Lucro líquido / prejuízo		Equivalência Patrimonial	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Balneário Camboriú Shopping Part. Ltda. ("SPE BS")	1.212.452	1.222.285	(350.701)	(350.895)	(861.751)	(871.390)	27.611	22.357	27.608	22.355
GC Participações S.A. ("SPE CS")	794.410	797.837	(424.627)	(433.136)	(369.783)	(364.701)	(618)	7.734	(618)	7.733
Nações Shopping Participações S.A. ("SPE NS")	467.691	469.343	(180.041)	(181.992)	(287.650)	(287.351)	1.142	2.642	1.142	2.642
Blumenau Norte Shop. Part. S.A. ("SPE NR")	463.075	464.056	(197.73s)	(200.621)	(265.340)	(263.435)	3.876	4.497	3.876	4.497
Joinville Shopping Participações S.A. ("SPE GS")	601.543	600.364	(365.020)	(363.737)	(236.523)	(236.627)	(1.711)	(6.345)	(1.711)	(6.345)
AJ Comércio Digital Ltda. ("AJ Digital")	-	-	-	-	-	-	-	(2.437)	-	(2.437)
Shopping Park Ltda ("PARK")	2.953	5.375	(2.876)	(4.383)	(77)	(992)	16.261	11.497	16.235	11.479
SNB Participações S.A. ("SPE NK")	7.671	8.298	(8.888)	(8.459)	1.217	161	(1.056)	(937)	(1.056)	(937)
Central de Serviços Compart. AJ Ltda. ("CSC")	1.239	929	(1.010)	(707)	(229)	(222)	8	-	8	-
AJ Gestão Shop. Centers Ltda. ("AJ Gestão")	56	57	-	-	(56)	(57)	(1)	-	(1)	-
	3.551.090	3.568.544	(1.530.898)	(1.543.930)	(2.020.192)	(2.024.614)	45.512	39.008	45.483	38.987

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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. Trimestralmente, a Companhia monitora os eventos que indiquem que as estimativas de valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos greenfield, expansões dos empreendimentos ou variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outros. Adicionalmente, avaliamos as taxas de descontos, ponderando a redução do custo de captação e da inflação, frente ao componente risco execução/performance dos ativos em decorrência dos impactos da pandemia na economia. Diante disto, mesmo com o atual cenário, não identificamos a necessidade de alguma mudança relevante decorrente da revisão da análise de recuperabilidade e conseqüentemente, não efetuamos nenhum ajuste do valor justo apurado em 31 de dezembro de 2021, suportado por laudo de avaliação elaborado pela Jones Lang Lassale (JLL), empresa multinacional independente e especialista em avaliações a valor justo de ativos imobiliários. Continuaremos em busca de melhor clareza do ambiente de mercado e caso identifiquemos algo relevante nos negócios e/ou nos resultados operacionais da Companhia, uma nova avaliação será realizada. O valor justo não foi determinado com base em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação de capitalização de renda (fluxo de caixa descontado). Portanto, está classificado na hierarquia do valor justo como 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:

<u>Principais premissas da avaliação do valor justo</u>	
<u>2021</u>	
Período de fluxo de caixa	10 anos
Taxa de capitalização	6,50%
Taxa de ocupação	94%
CAPEX – manutenção/receita bruta	1% do resultado operacional dos shoppings
Taxa de desconto real	6,50% à 7,75%
Projeções inflacionárias	4,0%

Em 30 de setembro de 2022 a taxa de ocupação estava em 93,3%.

A Companhia não identificou alterações significativas nas premissas utilizadas na determinação do valor justo em 31 de dezembro de 2021 durante o terceiro trimestre de 2022.

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Custo de construção da propriedade para investimento	248.726	248.726	1.145.895	1.143.169
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	485.948	485.948	3.083.360	3.083.360
Propriedade para investimento ao valor justo	734.674	734.674	4.229.255	4.226.529

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	734.674	801.090	4.226.529	4.167.846
Gastos operacionais diretos (*)	-	19	2.726	9.904
(Perda) ganho de valor justo	-	(66.435)	-	48.779
Saldo final	734.674	734.674	4.229.255	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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

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 período 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.

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 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	Varição no Resultado	Taxa de desconto real	Valor do Ativo	Varição no Resultado
Cenário esperado	6,5% a 7,75%	4.229.255	-	6,5% a 7,75%	4.229.255	-
Possível ($\Delta\% \approx 25\%$)	8,0% a 9,75%	3.714.389	(514.866)	5,0% a 5,75%	4.839.877	610.622
Remoto ($\Delta\% \approx 50\%$)	9,75% a 11,75%	3.212.391	(1.016.864)	3,25% a 3,75%	5.671.237	1.441.982

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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	
					30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Debêntures								
Debêntures SNB	IGP-M	1994	Perpétuas	(a)	-	-	7.080	6.635
Debêntures Kinea – Série IPCA	4,95% a.a. + IPCA	2019	2034	(b)	258.009	243.616	258.009	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)	-	-	82.559	85.872
Debêntures XP – Continente	1,25% a.a. + CDI	2019	2029	(d)	-	-	218.048	227.043
Debêntures XP – Nações	1,50% a.a. + CDI	2020	2030	(e)	-	-	81.318	83.509
Debêntures CS – Joinville – IPCA	5,75% a.a. + IPCA	2020	2032	(f)	-	-	108.418	105.284
Debêntures CS – Joinville – DI	4,30% a.a. + CDI	2020	2032	(f)	-	-	97.642	97.801
Debêntures BTG	2,90% a.a. + CDI	2021	2033	(g)	194.323	194.070	194.323	194.070
					661.156	646.294	1.256.221	1.252.438
Custo de transação a amortizar								
Custo de transação a amortizar								
					(7.905)	(8.611)	(15.972)	(17.490)
					(7.905)	(8.611)	(15.972)	(17.490)
Total								
					653.251	637.683	1.240.249	1.234.948
Circulante								
					11.777	-	50.370	24.776
Não circulante								
					641.474	637.683	1.189.879	1.210.172

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

9. Debêntures--Continuação

Os custos de transação são capitalizados sobre custos da dívida, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08.

Durante o período findo de 30 de setembro de 2022, foram incorridos R\$ 1.518 de custos de transação (R\$ 1.808 em 31 de dezembro de 2021), encerrando o referido período com R\$ 15.972 de custos de transação a amortizar (R\$ 17.490 em 31 de dezembro de 2021).

A movimentação das debêntures é assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	637.683	494.149	1.234.948	1.201.386
Captações	-	193.000	-	193.000
Juros e atualizações monetárias	65.099	62.064	125.659	115.911
Amortização do principal	-	(70.000)	(18.408)	(190.905)
Amortização dos juros	(49.531)	(41.530)	(101.950)	(84.444)
Saldo final	653.251	637.683	1.240.249	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 debentures 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 30 de setembro 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 financeiros previstos nos documentos de securitização. O novo covenant financeiro deste

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

9. Debêntures--Continuação

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 covenant 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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.

Conforme escritura da debênture, caso na data de medição, o ICSD medido seja entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) inferior ao valor mínimo do ICSD, haverá a retenção complementar de valor equivalente a, no mínimo, 1 (uma) PMT e, no máximo, 2 (duas) PMTs. O processo de verificação do cálculo do ICSD está sendo avaliado pelo agente fiduciário e conservadoramente, a Companhia realizou a reclassificação para o caixa restrito equivalente ao valor de uma PMT. O não cumprimento deste indicador não configura vencimento antecipado da dívida.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

9. Debêntures--Continuação

- 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 30 de setembro de 2022.
- 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 30 de setembro 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; 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 30 de setembro de 2022.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o cronograma de desembolso das debêntures de longo prazo, está programado da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2023	3.260	14.295	40.862	56.116
2024	10.884	18.876	54.984	66.095
Após 2025	627.330	604.512	1.094.033	1.087.961
	641.474	637.683	1.189.879	1.210.172

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

10. Tributos e contribuições sociais a recolher

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social:				
Imposto sobre Renda de Pessoa Jurídica – IRPJ	-	-	3.249	3.318
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	-	-	1.195	1.218
	-	-	4.444	4.536
Outros tributos:				
Parcelamento de impostos / recuperação fiscal – REFIS	41	55	3.260	4.072
PIS/Cofins	333	371	1.144	1.313
ISS	16	16	248	319
Outros	37	39	91	77
	427	481	4.743	5.781
	427	481	9.187	10.317
Circulante	409	447	7.015	7.332
Não circulante	18	34	2.172	2.985

11. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
O imposto de renda e contribuição social diferidos referem-se a:				
Ajuste do valor justo das propriedades para investimento	485.948	485.948	3.083.360	3.083.360
Reserva de reavaliação	161.606	161.606	285.793	285.793
Outros	(33)	(33)	846	846
	647.521	647.521	3.369.999	3.369.999
Alíquota do IR/CS diferido	34%	34%	34%	34%
Passivo fiscal diferido	220.157	220.157	1.145.800	1.145.800

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 30 de setembro 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
30 de setembro de 2022	241.549	428.368
31 de dezembro de 2021	195.652	373.651

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

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

O valor de ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas não reconhecido em 30 de setembro de 2022, no consolidado, totaliza R\$145.645 (R\$ 127.041 em 31 dezembro de 2021), e na controladora R\$ 82.127 em 30 de setembro 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	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	-	(22.588)	-	16.585
Saldo no final do período / exercício	220.157	220.157	1.145.800	1.145.800

Alíquota efetiva

A reconciliação da taxa efetiva da alíquota nominal para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Resultado antes dos impostos	(416)	12.338	14.887	23.580
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados a alíquota nominal	141	(4.195)	(5.062)	(8.017)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	10.809	10.802
Tributos diferidos não contabilizados	(15.605)	(9.061)	(18.604)	(12.364)
Equivalência patrimonial	15.464	13.256	-	-
Imposto de renda e contribuição social efetivo	-	-	(12.857)	(9.579)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo não circulante				
Transações provenientes do shopping (a)	-	237	14.857	16.948
Total do contas a receber com partes relacionadas	-	237	14.857	16.948

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021	31/12/2020
Passivo não circulante				
SNB Participações S.A.	2.194	2.744	-	-
Total do contas a pagar com partes relacionadas	2.194	2.744	-	-

- (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 30 de setembro de 2022 no montante de R\$1.170. A rubrica de receitas de taxas de administração de 30 de setembro de 2022 no montante de R\$ 7.110 (R\$5.683 em 30 de setembro 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

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

Garantias

A Companhia e suas controladas prestam garantias referente às 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 debêntures, 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\$8.755 em 30 de setembro de 2022 (R\$6.323 em 30 de setembro 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

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.

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	2.225	3.526
Reversão de provisão	(3.805)	(3.880)
Saldo em 30 de setembro de 2022	13.678	18.779

a) Causas com probabilidade de perda possível:

Em 30 de setembro 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:

	Controladora e consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Trabalhista	760	725
Cível	51.215	49.292
Fiscal	21.716	20.585
	73.691	70.602

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

13. Provisão para contingências—Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

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 trimestre findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia revisou a base de processos e refletiu algumas mudanças de perspectivas de perdas.

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

13. Provisão para contingências—Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis--Continuação

Causa Marialva--Continuação

Conforme acima exposto, tais valores não seriam devidos pela Companhia, mas sim por cada uma das empresas envolvidas nos respectivos processos.

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 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 período findo de 30 de setembro 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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

13. Provisão para contingências--Continuação

a) Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis--Continuação

Causa Sistel--Continuação

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.

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 período findo de 30 de setembro 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\$21.716, sendo que nenhum deles é considerado relevante individualmente.

14. Patrimônio líquido

a) 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			
	30/09/2022		31/12/2021	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Jaimes Bento de Almeida Junior	129.999.999	99,9999	129.999.999	99,9999
JAJ Brasil Investimentos e Part. Ltda	1	0,00001	1	0,00001
Total das ações	130.000.000	100,00	130.000.000	100,00

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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 30 de setembro de 2022 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2021), conforme demonstrado abaixo:

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

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

14. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos

	Cálculo do dividendo	
	30/09/2022	30/09/2021
Resultado líquido do período da controladora	(416)	12.338
Reserva legal	-	-
Base de cálculo do dividendo mínimo	(416)	12.338
	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório - passivo	-	3.085
Dividendos pagos antecipadamente – ativo (i)	(22.427)	(9.000)
Saldo de dividendo distribuído antecipadamente	(22.427)	(5.916)

- (i) A antecipação de dividendos durante o período findo em 30 de setembro de 2022 totalizou o montante de R\$22.427 (R\$9.000 em 30 de setembro de 2021) e estão apresentados no ativo, em adição ao valor acumulado até 31 de dezembro de 2021, 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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 períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021:

	Período findo em			
	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021
Numerador básico:				
Resultado líquido do período	6.825	(416)	(2.652)	12.338
Denominador (em milhares de ações):				
Média ponderada do número de ações ordinárias básico	130.000	130.000	130.000	130.000
Resultado por ação - R\$	0,05250	(0,00320)	(0,02040)	0,09491

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			
	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021
Receita operacional bruta				
Receita de locação	8.504	24.956	7.552	21.769
Taxa de administração	2.388	7.110	1.982	5.683
Cessão de direitos	223	610	214	736
Outras receitas	309	618	171	191
Total	11.424	33.294	9.919	28.379
Tributos sobre a receita operacional bruta				
PIS	(181)	(524)	(154)	(433)
COFINS	(832)	(2.412)	(709)	(1.995)
ISS	(48)	(142)	(40)	(114)
	(1.061)	(3.078)	(903)	(2.542)
Cancelamento e descontos	(202)	(666)	(227)	(807)
Abonos linearizados	(278)	(896)	(358)	(1.322)
	(480)	(1.562)	(585)	(2.129)
Receita operacional líquida	9.883	28.654	8.431	23.708

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

16. Receita operacional líquida – Continuação

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	à	à	à	à
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Receita operacional bruta				
Receita de locação	44.088	127.119	39.096	109.155
Estacionamento	14.928	44.139	12.264	31.156
Taxa de administração	2.388	7.110	1.982	5.683
Cessão de direitos	1.265	2.905	1.225	3.014
Outras receitas	701	2.213	285	1.298
Total	63.370	183.486	54.852	150.306
Tributos sobre a receita operacional bruta				
PIS	(611)	(1.755)	(519)	(1.402)
COFINS	(2.815)	(8.089)	(2.390)	(6.458)
ISS	(621)	(1.827)	(512)	(1.305)
	(4.047)	(11.671)	(3.421)	(9.165)
Cancelamento e descontos	(1.011)	(3.713)	(1.594)	(5.062)
Abonos linearizados	(1.444)	(4.520)	(1.720)	(6.766)
	(2.455)	(8.233)	(3.314)	(11.828)
Receita operacional líquida	56.868	163.582	48.117	129.313

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

17. Custos operacionais

	Controladora			
	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021
Serviços contratados	(30)	(165)	(14)	(83)
Jurídico	(30)	(165)	(14)	(83)
Fundo de promoção	(106)	(293)	(78)	(227)
Administração	(3)	(7)	31	(48)
Outras despesas	(3)	(7)	31	(48)
Total	(139)	(465)	(61)	(358)

	Consolidado			
	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021
Serviços contratados	(223)	(756)	(107)	(458)
Jurídico	(223)	(756)	(107)	(458)
Fundo de promoção	(106)	(293)	(78)	(227)
Condomínio de lojas vagas	(765)	(2.646)	(645)	(2.344)
Administração	(1.069)	(3.274)	(1.023)	(3.163)
Auditoria de lojas	-	(20)	(17)	(51)
Outras despesas	(56)	(286)	(109)	(482)
Estacionamento	(1.013)	(2.968)	(897)	(2.630)
Total	(2.163)	(6.969)	(1.853)	(6.192)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

18. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	à	à	à	à
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Despesas com pessoal	(1.184)	(5.933)	(885)	(2.486)
Despesas com consultoria	(1.712)	(5.319)	(4.525)	(7.899)
Despesas com Informática e manutenção de equipamentos	(188)	(413)	(77)	(212)
Despesas comerciais	(90)	(287)	(108)	(299)
Publicidade e propaganda	(214)	(303)	(44)	(136)
Outros	(113)	(199)	(86)	(605)
	(3.501)	(12.454)	(5.725)	(11.637)
Provisão para contingência	390	1.580	(139)	1.464
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(22)	(226)	2.201	2.062
Total	(3.133)	(11.100)	(3.663)	(8.111)

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	à	à	à	à
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Despesas com pessoal	(1.184)	(7.544)	(545)	(2.486)
Despesas com consultoria	(1.925)	(6.400)	(4.951)	(8.907)
Despesas com Informática e manutenção de equipamentos	(188)	(413)	(7)	(342)
Despesas comerciais	(606)	(1.846)	(702)	(1.796)
Publicidade e propaganda	(214)	(303)	(19)	(986)
Outros	(132)	(254)	(159)	(1.079)
	(4.249)	(16.760)	(6.383)	(15.596)
Provisão para contingência	132	354	(366)	1.094
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(47)	(1.395)	2.078	1.252
Total	(4.164)	(17.801)	(4.671)	(13.250)

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

19. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	à	à	à	à
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Despesas com viagens	(56)	(263)	(75)	(223)
Despesas com consumo	(64)	(223)	(91)	(217)
Despesas com seguros, taxas e contribuições	(6)	(96)	(24)	(158)
Despesas com publicações, cartórios e correios	(8)	(75)	(67)	(96)
Despesas com confraternizações e outros	(9)	(31)	(113)	(229)
Outras receitas operacionais, líquidas*	-	-	-	2.319
	(143)	(688)	(370)	1.396

(*) Vide Nota Explicativa nº 13.

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	à	à	à	à
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Despesas com viagens	(62)	(289)	(57)	(226)
Despesas com consumo	(64)	(223)	(91)	(296)
Despesas com seguros, taxas e contribuições	(16)	(110)	(12)	(179)
Despesas com publicações, cartórios e correios	(91)	(216)	(101)	(200)
Despesas com confraternizações e outros	(120)	(430)	(181)	(421)
Outras receitas operacionais, líquidas*	-	-	-	2.319
	(353)	(1.268)	(442)	997

(*) Vide Nota Explicativa nº 13.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

20. Resultado financeiro

	Controladora			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	à	à	à	à
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Encargos sobre debêntures	(19.005)	(65.099)	(16.853)	(37.611)
Outras despesas	(67)	(354)	(2.560)	(3.387)
	(19.072)	(65.453)	(19.413)	(40.998)
Resultado de aplicações financeiras	1.095	4.033	(45)	838
Outros rendimentos financeiros	6	13	-	-
Juros recebidos	129	281	8	76
Outras receitas	25	46	6	85
	1.255	4.373	(31)	999
	(17.817)	(61.080)	(19.444)	(39.999)

	Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	à	à	à	à
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Encargos sobre debêntures	(39.110)	(125.659)	(31.766)	(74.413)
Outras despesas	(1.022)	(2.935)	(4.957)	(10.561)
	(40.132)	(128.594)	(36.723)	(84.974)
Resultado de aplicações financeiras	1.095	4.033	(45)	838
Outros rendimentos financeiros	202	684	19	40
Juros recebidos	665	1.499	78	252
Outras receitas	655	1.277	5	359
	2.617	7.493	57	1.489
	(37.515)	(121.101)	(36.666)	(83.485)

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

21. Seguros--Continuação

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 30 de setembro 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.

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 30 de setembro de 2022 é de R\$2.839 (R\$ 5.339 em 31 de dezembro de 2021).

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

22. Compromissos--Continuação

Compromisso com arrendamento

Em 30 de setembro de 2022 a Almeida Junior Shopping Centers possuía R\$3.277 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\$ 771 e R\$ 2.506, 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 informações trimestrais.

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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

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.

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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

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 30 de setembro 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.

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:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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--Continuação

	Consolidado			
	30/09/2022			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Debêntures	50.370	207.793	982.086	1.240.249
Fornecedores	2.839	-	-	2.839
	53.209	207.793	982.086	1.243.088

	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

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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

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.

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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

A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras 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 e Debêntures, que foi referenciada por fonte externa independente, o Boletim Focus emitido pelo Banco Central do Brasil.
- 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 30 de setembro de 2022.
- Projeção inclui também os juros de operações com taxas prefixadas, visando propiciar uma visão mais completa do resultado financeiro da Companhia.

Em 30 de setembro 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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

Operação	Indexador	Saldo em 30/09/2022	Consolidado		
			Receita (Despesa) com juros		
			Cenário provável	Cenário Possível	Cenário Remoto
Equivalente de caixa e Aplicações financeiras	indexado ao CDI	37.057	3.292	4.517	5.752
Debêntures SNB	IGP-M	(7.080)	(629)	(863)	(1.099)
Debêntures Kinea IPCA	4,95% a.a + IPCA	(258.009)	(22.933)	(28.715)	(34.551)
Debêntures Kinea DI	1,50% a.a. + CDI	(208.824)	(26.337)	(28.535)	(30.832)
Debêntures XP – Norte	1,25% a.a + CDI	(82.559)	(9.802)	(10.631)	(11.498)
Debêntures XP - Continente	1,25% a.a + CDI	(218.048)	(25.870)	(28.059)	(30.347)
Debêntures XP – Nações	1,50% a.a + CDI	(81.318)	(10.032)	(10.867)	(11.739)
Debêntures CS - Joinville - IPCA	5,75% a.a. +IPCA	(108.418)	(10.064)	(12.438)	(14.833)
Debêntures CS - Joinville - DI	4,30% a.a. + CDI	(97.642)	(14.916)	(15.942)	(17.015)
Debêntures BTG Pactual	2,90% a.a + CDI	(194.323)	(27.119)	(29.163)	(31.299)
	Saldo líquido	(1.219.164)	(144.410)	(160.696)	(177.461)

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:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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

Risco de valor justo

	Consolidado				Critério de avaliação	Classificação
	30/09/2022		31/12/2021			
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor Justo		
Ativo financeiros						
Caixa e equivalentes	1.588	1.588	16.238	16.238	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Caixa restrito	16.688	16.688	9.823	9.823	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Aplicação financeira	35.469	35.469	40.340	40.340	Valor Justo	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	35.980	35.980	45.941	45.941	Custo amortizado	Custo amortizável
	89.725	89.725	112.342	112.342		
Passivos financeiros						
Debêntures - Principal e encargos	1.240.249	1.435.981	1.234.948	1.580.966	Custo amortizado	Custo amortizável
Fornecedores	2.839	2.839	5.339	5.339	Custo amortizado	Custo amortizável
	1.243.088	1.438.820	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;
- 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).

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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

Hierarquia de valor justo --Continuação

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

Crítérios, 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 30 de setembro de 2022.

Caixa e equivalentes 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.

Debêntures

Os saldos de debêntures foram mensurados ao valor justo para fins de divulgação.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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 das 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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(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	
	30/09/2022	31/12/2021
Debêntures	1.240.249	1.234.948
Caixa e equivalentes de caixa	(1.588)	(16.238)
Aplicação financeira	(35.469)	(40.340)
Caixa restrito	(16.688)	(9.823)
Dívida líquida	1.186.504	1.168.547
Patrimônio líquido	1.449.032	1.472.162
Índice de endividamento líquido	81,9%	79,4%

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

24. Arrendamentos mercantis operacionais

Em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022 são os seguintes:

Ano	30/09/2022	
2022	23.352	6%
2023	90.207	24%
2024	82.407	23%
Após 2025	175.613	47%
	<u>371.579</u>	<u>100%</u>

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.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

25. Informações por segmento--Continuação

O segmento de Shopping Centers é consolidado nas Informações trimestrais 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 informações trimestrais consolidadas, bem como decisões estratégicas também são tomadas com base em indicadores consolidados das atividades de shopping.

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

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 Informações Trimestrais Individuais e Consolidadas da Companhia, referente ao período findo em 30 de setembro de 2022.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

MARCELO MONTEIRO
Diretor de Relação com Investidores

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais)

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

DECLARAÇÃO

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

Os diretores declaram que nos termos do inciso V, 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 Informações Trimestrais Individuais e Consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022.

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
Diretor Presidente

MARCELO MONTEIRO
Diretor de Relação com Investidores