

VBI Vetor Araçatuba
Empreendimentos e
Participações S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis para as pequenas e médias empresas.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

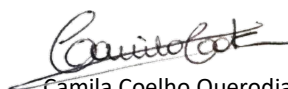
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 09 de maio de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-027685/O-0 'F' SP



Camila Coelho Querodia
Contadora CRC 1SP294059/O-8

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2021	2020	Passivo	Nota	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	987	252	Fornecedores	9	83	75
Contas a receber	5	2.938	2.326	Empréstimos e financiamentos	8	7.782	7.794
Mútuos a receber	6	49	-	Impostos e contribuições a recolher		162	260
Impostos a recuperar		172	-	Retenções contratuais	9	88	92
Outros créditos		<u>70</u>	<u>70</u>	Cessão de direito de uso a apropriar	10	24	47
		<u>4.216</u>	<u>2.648</u>	Outras obrigações		<u>-</u>	<u>22</u>
						<u>8.139</u>	<u>8.290</u>
Não circulante				Não circulante			
Mútuos a receber		87	-	Cessão de direito de uso a apropriar	10	1.215	1.212
Estoque de imóvel a comercializar	7	<u>99.207</u>	<u>103.269</u>	Empréstimos e financiamentos	8	14.989	18.715
		<u>99.294</u>	<u>103.269</u>	Provisão para contingências	16	434	826
				Impostos diferidos		<u>-</u>	<u>194</u>
						<u>16.638</u>	<u>20.947</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	11	115.689	109.239
				Capital social a integralizar	11	(220)	-
				Prejuízos acumulados		<u>(36.736)</u>	<u>(32.559)</u>
						<u>78.733</u>	<u>76.680</u>
Total do ativo		<u><u>103.510</u></u>	<u><u>105.917</u></u>	Total do passivo		<u><u>103.510</u></u>	<u><u>105.917</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	2020
Receita líquida	12	8.792	6.328
Lucro bruto		8.792	6.328
Despesas operacionais			
Administrativas	13	(5.043)	(4.377)
Comerciais	14	(368)	(314)
Tributárias		(4)	(2)
Redução ao valor realizável líquido	7	(4.312)	(6.863)
Despesas com provisões		<u>(521)</u>	<u>(144)</u>
		<u>(10.248)</u>	<u>(11.700)</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(1.456)</u>	<u>(5.372)</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		39	11
Despesas financeiras	8	<u>(2.901)</u>	<u>(3.423)</u>
		<u>(2.862)</u>	<u>(3.412)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(4.318)</u>	<u>(8.784)</u>
Imposto corrente	15	-	(638)
Imposto diferido	15	<u>141</u>	<u>(51)</u>
		<u>141</u>	<u>(689)</u>
Prejuízo do exercício		<u><u>(4.177)</u></u>	<u><u>(9.473)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	2021	2020
Prejuízo do exercício	(4.177)	(9.473)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(4.177)</u></u>	<u><u>(9.473)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Capital a integralizar	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>102.945</u>	<u>(150)</u>	<u>(23.086)</u>	<u>79.709</u>
Aumento de capital	11	6.294	150	-	6.444
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9.473)</u>	<u>(9.473)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>109.239</u>	<u>-</u>	<u>(32.559)</u>	<u>76.680</u>
Aumento de capital	11	6.450	(220)	-	6.230
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.177)</u>	<u>(4.177)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>115.689</u>	<u>(220)</u>	<u>(36.736)</u>	<u>78.733</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(4.177)	(9.473)
Ajuste por:		
Juros incorridos	2.519	3.192
Contingências	(392)	434
Redução ao valor realizável líquido	4.312	6.863
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	521	144
Custo de transação apropriado	197	197
Cessão de direito de uso a apropriar	(20)	(91)
Variações nos ativos e nos passivos		
Contas a receber	(1.133)	(527)
Estoque de imóvel a comercializar	(250)	(107)
Impostos a recuperar	(172)	-
Outros créditos	-	(69)
Mútuos a receber	(136)	-
Fornecedores	8	40
Impostos e contribuições a recolher	(98)	(51)
Retenções contratuais	(4)	-
Tributos diferidos	(194)	70
Outras obrigações	76	587
Impostos pagos	(98)	(689)
Juros pagos	(2.544)	(2.136)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>(1.585)</u>	<u>(1.616)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de empréstimos e financiamentos	(3.910)	(4.912)
Aumento de capital	6.230	6.444
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>2.320</u>	<u>1.532</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>735</u>	<u>(84)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>252</u>	<u>336</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>987</u>	<u>252</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)

1 Contexto operacional

A VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, São Paulo - SP, foi constituída em 14 de junho de 2010 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada com a denominação VBI Sabiá 9 Empreendimentos e Participações Ltda. Em 8 de novembro de 2012, a Companhia foi transformada em sociedade anônima e teve sua denominação social alterada para VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

A Companhia possui como objeto social o desenvolvimento, locação, construção e venda de imóveis.

Atualmente, a Companhia possui o empreendimento imobiliário Shopping Center Araçatuba, com 21.503 m² de ABL, localizado na cidade de Araçatuba-SP. O Shopping foi inaugurado em novembro de 2014, sendo que o empreendimento possui uma área total de 39.089 m² com 31.317 m² de área construída. Em dezembro de 2021, o percentual de área locada do shopping é de 82,4% (2020: 79,3%) e 17,6% (2020: 20,7%) está disponível para locação.

Durante o exercício de 2016, a Companhia expandiu o Shopping, inaugurando uma área adicional de 4.538 m².

Serão realizadas todas as medidas necessárias para aumentar o valor de mercado do ativo, como a comercialização de contratos de locação, visto que a empresa investidora (Fundo) tem por intenção a venda do empreendimento no curso ordinário do negócio, haja vista que o propósito do Fundo é o de desenvolver projetos que proporcionem o retorno esperado ao investidor com devolução do capital investido dentro de um prazo estimado.

a. Plano para equalização da liquidez da companhia

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia apresenta empréstimo junto ao Banco Bradesco, vencíveis no curto e longo prazo.

A Administração da Companhia estruturou a operação do Shopping Araçatuba da seguinte forma:

- Obtenção de financiamento para custeio da obra de construção do Shopping,
- Pagamento do financiamento através de aportes mensais, uma vez que as parcelas foram diluídas em 100 meses.

A Administração da Companhia é gestora de um fundo de investimentos *off shore*, que possui em sua estrutura três veículos de investimento, uma holding, um fundo de investimento em participações (FIP) - acionista da Companhia - e um fundo de investimento de direitos creditórios (FIDC). Tanto a holding quanto o FIDC estão em processo de desinvestimento, sendo que o fluxo de capital destes veículos flui para as estruturas *off shore* e, posteriormente, para o FIP.

Além disso, o fundo *off shore* possui um capital comprometido disponível já aprovado, e, se for necessário, a Administração pode realizar chamadas de capital para o pagamento do empréstimo.

A Companhia possui um cronograma de aportes e distribuições no nível da estrutura como um todo, sendo que toda a administração de caixa segue este cronograma.

A Companhia também possui valores a receber de locação, que são utilizados para compromissos de curto prazo e para pagamento das parcelas mensais do financiamento.

Portanto, a posição de capital circulante líquido negativo é gerenciada pela Administração, sem que incorram risco de continuidade para a Companhia.

No longo prazo, a Companhia tem intenção de vender o empreendimento Shopping Araçatuba e retornar os investimentos para os investidores.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

A Companhia adotou a NBC TG1000, a qual foi aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, por meio das resoluções nº 1.255/09, nº 1285/10 e nº 1.319/10. Essa Norma foi elaborada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), por meio do CPC PME- Pequenas e Médias Companhias (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Companhias.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 09 de maio de 2022, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

3 Base de preparação e principais práticas contábeis

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras que foram mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização do contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Despesas operacionais” na demonstração do resultado.

Redução do Valor recuperável de estoques

A Companhia avalia os estoques pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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.

d. Resultado

As receitas, custos e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

Arrendamento mercantil operacional

A receita de locação, estacionamento e cessão de direito de uso, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo método de arrendamento.

Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada dos instrumentos financeiros ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira e a despesa de juros é incluída na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

f. Estoque de imóvel a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos custos incorridos de construção e dos encargos provenientes de obrigações contraídas para sua aquisição.

O valor contábil do estoque do empreendimento é classificado na rubrica de “Estoque de imóvel a comercializar” no ativo não circulante, uma vez que a expectativa de comercialização do empreendimento é após doze meses da data das demonstrações financeiras.

g. Redução ao valor recuperável /realizável (impairment)

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos Estoques de imóveis a comercializar são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) a entidade avalia estoques pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

h. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Regime do Lucro Real - adotado no exercício de 2021

A Companhia é optante pelo lucro real. O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido

Regime do Lucro Presumido - adotado até o exercício de 2020

A Companhia é optante pelo regime de lucro presumido por regime caixa. Este regime é aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão 32% referente à receita for proveniente de aluguéis e 100% quando for proveniente de receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Impostos Diferido

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

O reconhecimento dos impostos diferidos sobre diferenças temporárias tem origem da diferença entre as receitas descritas no tópico anterior não liquidadas financeiramente até a data base das elaboração das demonstrações financeiras.

O imposto diferido foi totalmente baixado em 2021, uma vez que a Companhia mudou o regime tributário para Lucro Real.

i. Instrumentos financeiros

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado deduzido de perda por redução ao valor recuperável.

Instrumentos financeiros não derivativos incluem contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas.

j. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

k. Cessão de direito de uso

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

l. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Depósitos bancários	422	233
Aplicações financeiras (a)	565	19
	987	252

- (a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e Operações Compromissadas remuneradas a taxa de 70% a 98% (2020 - 75%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5 Contas a receber

	2021	2020
Clientes de aluguel a receber	4.387	3.292
Clientes de estacionamento a receber	90	59
Provisão para crédito de liquidação duvidosa de alugueis	(1.561)	(1.535)
Cessão de direito de uso a receber (CDU)	842	835
Provisão para crédito de liquidação duvidosa de CDU	(820)	(325)
	2.938	2.326

As contas a receber são substancialmente representadas por alugueis e condomínios a receber em decorrência da locação das lojas do Shopping Araçatuba. Os contratos de locação são atualizados anualmente pelo IPCA e são divididos, na maioria dos casos, entre alugueis fixos e variáveis.

A Administração constituiu perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa (PECLD) no valor de R\$ 2.381 (2020: 1.860), para o saldo de aluguéis a receber e cessão de direito de uso a receber inadimplentes há mais de 90 dias. Adicionalmente, a Companhia deixou de reconhecer receita para estes clientes, após evidência da inadimplência, em decorrência da improbabilidade de que os benefícios futuros atrelados a estes clientes fluam para a Companhia.

Durante o exercício de 2021 e 2020 a Administração do Shopping concedeu diversos descontos aos lojistas, com o intuito de prosperar os contratos de locação e evitar distratos.

(i) Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia realizou contratos de arrendamento de suas propriedades. Esses arrendamentos apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e dez anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 31 de dezembro de 2021 e 2020, são demonstrados abaixo. Os aluguéis variáveis, que representam a parcela mais significativa do fluxo de recebimentos, não foram incluídos abaixo em decorrência da impossibilidade de sua mensuração.

	2021	2020
Dentro de um ano	8.427	5.000
Após um ano, mas menos de cinco anos	12.370	10.680
	20.798	15.680

6 Contratos de mútuos a receber

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia firmou contrato de mútuo com o Condomínio Shopping Praça Nova Araçatuba.

Data do contrato	Mutuário	Valor	Saldo anterior	Receita financeira	IOF	Amortização	Valor Atualizado	Prazo
31/08/2021	Condomínio Shopping Praça Nova Araçatuba	147	-	7	1	(20)	136	(a)
		147	0	7	1	(20)	136	
	Circulante						49	
	Não circulante						87	

- (a) Em 01 de agosto de 2021 foi firmado contrato de mútuo com o Condomínio Shopping Praça Nova Araçatuba com pagamento realizado em 36 parcelas com primeiro vencimento em 25 de agosto de 2021 e multa de 10% sobre o valor em aberto em caso de não pagamento e juros moratórios de 1% ao mês, pro rata, sendo atualizado desde a data de vencimento até a data de pagamento pela variação positiva do IPCA.

7 Estoque de imóvel a comercializar

	2021	2020
Terrenos	11.050	11.050
Custos de construção (a)	99.008	98.759
Encargos Financeiros (b)	323	323
Redução ao valor realizável líquido (c)	(11.174)	(6.863)
	99.207	103.269

- (a) Durante o exercício de 2016, a Companhia expandiu o Shopping Araçatuba, inaugurando uma área adicional de 4.538m². Em 2020 e 2021, foram feitas melhorias nas lojas de clientes, através de allowance.
- (b) Valor referente a capitalização de encargos financeiros do empréstimo para financiamento da obra. Os encargos pararam de ser capitalizados após a conclusão da obra e inauguração do shopping, em novembro de 2014.
- (c) Durante o exercício de 2021, a Companhia registrou uma perda por valor realizável líquido de R\$ 4.312 totalando em 31 de dezembro o valor de R\$ 11.174 (2020 – 6.863).

A Companhia avaliou a recuperabilidade de seu estoque através da mensuração do valor de mercado pelo avaliador externo CBRE Consultoria do Brasil Ltda., apurado por meio do método do Fluxo de caixa descontado.

Os cálculos foram baseados na análise das qualificações físicas do projeto e das informações identificadas no mercado.

Para a avaliação do fluxo de caixa descontado em 2021 e 2020, foi considerado o período de 10 anos, utilizando a taxa de desconto de 10,75% a.a. (2020: 10,50% a.a) e em 2021 e 2020 taxa de perpetuidade de 8,25% a.a..

8 Empréstimos

Durante o exercício de 2014, a Companhia estabeleceu contrato de empréstimo para subsidiar os custos de construção do Shopping Araçatuba. O valor total do crédito é de R\$ 55.000 com taxa de 11% ao ano acrescida da Taxa Referencial (TR), prazo de 100 meses e carência de 12 meses (vencimento em maio de 2024). A garantia do empréstimo é o imóvel shopping Araçatuba, bem como o penhor de 100% dos direitos creditórios dos contratos de locação.

	2021		2020	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Principal	7.820	11.381	7.820	16.582
Juros a pagar	146	3.608	171	2.317
Subtotal	7.966	14.989	7.991	18.899
(-) Custos de transação	(184)	-	(197)	(184)
	7.782	14.989	7.794	18.715

- (a) O valor total liberado foi de R\$ 55.000, sendo R\$ 2.729 em 2015 e R\$ 52.271 em 2014.
- (b) Em dezembro de 2021, os juros a pagar eram de R\$ 3.754 (2019: R\$ 3.779), totalizando uma dívida de R\$ 22.771 (2020: R\$ 26.509) Os juros pagos no período foram de R\$ 2.544 (2019: R\$ 2.136).

- (c) Do valor liberado, foi descontado custos de transação referente a IOF e comissão, em 31 de dezembro de 2021 o montante ainda não apropriado é de R\$ 184 (2020: R\$ 381). Os custos de transação estão sendo apropriados ao resultado conforme prazo do contrato.

Em dezembro de 2021, foi apropriado o valor de R\$ 2.716 (2020: R\$ 3.389) referente a encargos financeiros na rubrica de despesas financeiras.

Durante o exercício de 2021, foram pagos R\$ 3.910 (2020: R\$ 4.912) referente a amortizações dos empréstimos. As previsões de pagamento são conforme quadro abaixo.

Ano	2021	2020
2022	7.782	7.820
2023	7.820	7.820
2024.	7.353	3.457
	<u>22.955</u>	<u>26.891</u>

O valor das despesas financeiras atreladas ao empréstimo é de R\$ 2.716 (2020: R\$ 3.389). Além dos juros, a Companhia possui mais R\$ 185 (2020: R\$ 34) referente a outras despesas financeiras, totalizando R\$ 2.901 (2020: R\$ 3.423).

9 Fornecedores e retenções contratuais

	2021	2020
Fornecedores	83	75
Retenções contratuais (a)	88	92
	<u>171</u>	<u>167</u>

- (a) Referem-se as retenções contratuais decorrentes da construção da obra junto a construtora IRTHA Engenharia e o prestador de serviço CFO Metalurgica EIRELLI - EPP. As retenções ainda não foram pagas porque a Companhia está negociando com a construtora os valores retidos, uma vez que a Companhia entende que estes não são devidos.

10 Cessão de direito de uso a apropriar

O valor de cessão de direitos de uso a apropriar refere-se aos contratos de luvas comercializados, que são apropriados ao resultado conforme prazo do contrato. O saldo a apropriar, em dezembro de 2021, era de R\$ 1.239 (2020: R\$ 1.259).

A Companhia reconhece a receita decorrente dos contratos de cessão de direitos de uso linearmente no resultado. O reconhecimento da receita não é realizado para lojistas inadimplentes há mais de 90 dias, bem como é constituída perda estimada para liquidação duvidosa.

11 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social está composto por 115.688.946 (2020: 109.238.946) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, sendo R\$ 220 a integralizar.

Os aumentos de capital de 2021 e 2020 foram aprovados em assembleias gerais extraordinárias de acionistas ocorridas nas datas listadas abaixo.

<u>2021</u>		<u>2020</u>	
01/01/2021	R\$ 450	01/02/2020	R\$ 400
01/02/2021	R\$ 720	01/03/2020	R\$ 600
01/03/2021	R\$ 1.230	01/04/2020	R\$ 2.129
01/04/2021	R\$ 1.650	01/06/2020	R\$ 420
01/05/2021	R\$ 2.050	01/08/2020	R\$ 330
06/07/2021	R\$ 130	01/09/2020	R\$ 900
01/12/2021	R\$ 220	01/10/2020	R\$ 820
		01/12/2020	R\$ 695
Total	R\$ 6.450	Total	R\$ 6.294

A composição acionária da Companhia é dada conforme abaixo:

<u>Acionista</u>	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Ações	Participação	Ações	Participação
ER Vetor Empreendimentos e Participações Ltda.	8.715	7,53%	8.229	7,53%
S.G.J Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.412	9,00%	9.832	9,00%
BREOF Fundo de Investimento em Participações	<u>96.562</u>	<u>83,47%</u>	<u>91.178</u>	<u>83,47%</u>
Total	<u>115.689</u>	<u>100%</u>	<u>109.239</u>	<u>100%</u>

Distribuição de dividendos e constituição de reservas

O lucro líquido apurado, deduzido de imposto de renda e contribuição social, terá a seguinte destinação:

- (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até atingir o limite de 20% (vinte por cento) do capital social subscrito;
- (b) Constituição de reserva pra contingências, se proposto pela Administração e aprovado em Assembleia Geral;
- (c) Pagamento de dividendo obrigatório;
- (d) Retenção de reserva de lucros com base em orçamento de capital, se proposto pela Administração e aprovado em Assembleia Geral; e
- (e) O saldo do lucro líquido será objeto de distribuição de dividendos conforme proposto pela Administração e deliberado pela Assembleia Geral.

12 Receita líquida

	2021	2020
Receita de locação	7.740	5.024
Receita de apropriação de cessão de direito de uso	59	92
Receita de estacionamento	1.841	1.452
Deduções da receita	<u>(848)</u>	<u>(240)</u>
Total	<u>8.792</u>	<u>6.328</u>

13 Despesas administrativas

	2021	2020
Consultoria e assessoria	(187)	(205)
Cartórios e certidões	(180)	(26)
Despesas legais	(21)	(82)
Serviços profissionais	(674)	(241)
Viagens	(16)	(8)
Condomínio (a)	(4.282)	(3.060)
Taxas administrativas	(6)	(8)
Contabilidade	(90)	(93)
Outras despesas administrativas	<u>413</u>	<u>(654)</u>
Total	<u>(5.043)</u>	<u>(4.377)</u>

- (a) A Companhia teve que intensificar o volume de aportes, em virtude da elevação da inadimplência, com o intuito de cobrir as despesas de lojas vagas.

14 Despesas comerciais

As despesas com vendas referem-se a gastos com propaganda e marketing na divulgação do shopping.

	2021	2020
Propaganda e publicidade	-	(143)
Comissões	<u>(368)</u>	<u>(171)</u>
Total	<u>(368)</u>	<u>(314)</u>

15 Imposto de renda e contribuição social

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a conciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais é demonstrada como se segue:

	2021
Prejuízo do exercício	(4.318)
Exclusões e adições	4.312
Prejuízo fiscal	(6)
Imposto de renda (15%)	-
Adicional de imposto de renda (10%)	-
Total imposto de renda	-
Contribuição social (9%)	-
Total impostos corrente	-

Em 2021, a empresa passou a adotar o lucro real, e portanto fez a baixa do imposto diferido com impacto de R\$ 141 no resultado.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui R\$ 6 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados, para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrará os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

	2020			
	Corrente		Diferidos	
	Imposto de renda	Contribuição Social	Imposto de renda	Contribuição Social
Recebimentos de locação Presunção (32%)	6.049 1.936	6.049 1.936	519 166	519 166
Receitas financeiras:	11	11	-	-
Base de cálculo	1.947	1.947	166	166
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	15%	9%	15%	9%
Despesa de imposto de renda e contribuição social	292	175	25	15
Adicional de imposto de renda (10%)	171	-	11	-
Imposto de renda e contribuição social	463	175	36	15

O imposto diferido reconhecido em 2021 foi com base nas diferenças temporárias em decorrência do regime de caixa para pagamento de aluguel e regime de competência para reconhecimento da receita. O imposto será realizado quando houver reconhecimento da receita de CDU do shopping, que é apropriada conforme prazo dos contratos.

16 Contingências

A Companhia possuía provisão para demandas cível, no valor de R\$ 434 (2020: 826).

Adicionalmente, a Companhia possuía ações de natureza cível, envolvendo riscos de perda que a Administração, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificou como possíveis, não sendo, portanto, requerida provisão na data. Em 31 de dezembro de 2021, o montante estimado desses processos é de R\$ 2 (2020: 1.193).

17 Seguros

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía seguro contratado para responsabilidade civil e de riscos nomeados e operacionais, com o limite de indenização de R\$ 15.000 (2020: R\$ 15.000) e R\$ 190.263 (2020: R\$ 179.763), respectivamente.

18 Outras Informações

Em relação aos impactos causados pela pandemia COVID-19, além dos diversos descontos concedidos aos lojistas, com o intuito de prosperar os contratos de locação e evitar distratos, conforme descrito na nota 5, o que impactou o resultado da Companhia no reconhecimento da receita de locação, até o presente momento, a Companhia não identificou outras alterações operacional, ou econômico-financeiro em suas atividades e/ou outros riscos além dos riscos de mercado aos quais a Companhia já está sujeita. Entretanto a Administração está monitorando diariamente a evolução da pandemia e os possíveis impactos. Além disso, a Administração adotou todas as medidas cabíveis para cumprir todas as medidas impostas pelo Governo e adaptação de suas atividades para manter a continuidade dos negócios. Entretanto, tendo em vista a extensão do problema e a ausência de prazo bem definido para que a pandemia seja controlada e as atividades sejam normalizadas, não é possível determinar se as mesmas não terão impacto nos negócios da Companhia e quais serão esses impactos.

19 Eventos subsequentes

A Administração da Companhia efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou transações ou eventos subsequentes que gerassem impacto nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021.

* * *

Rodrigo Lacombe Abbud
Diretor

Rodrigo Ávila Sarti
Diretor

Rodrigo Borges Silva
CPF nº 117.814.488-76
CRC nº 1SP190442/O-1
Contador