

R037 Santa Maria
Empreendimentos
e Participações S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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 individuais e consolidadas

Aos

Acionistas e Administradores da

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2020 o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados 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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- 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 e suas controladas.
- 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 e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 24 de junho de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Camila Coelho Querodia
Contador CRC 1SP294059/O-8

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019			2020	2019	2020	2019
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.435	2.771	1.436	2.783	Fornecedores		119	161	119	164
Contas a receber de clientes	5	1.544	1.717	1.544	1.717	Impostos e contribuições a recolher		251	347	251	347
Contratos de mútuos a receber	7	1.033	139	-	139	Cessão de direito de uso a apropriar	9	133	156	133	156
Impostos a recuperar		2	2	3	2	Retenções Contratuais	10	257	257	257	257
Outros créditos		1.711	1.757	4.283	1.973			760	921	760	924
		5.725	6.386	7.266	6.614	Não circulante					
						Cessão de direito de uso a apropriar	9	2.108	2.217	2.108	2.217
Não circulante						Provisão para contingências		26	371	26	371
Estoque de imóvel a comercializar	6	112.025	122.945	112.025	122.945	Outros passivos	11	137	135	2.513	141
Contratos de mútuos a receber	7	438	1.023	1.471	1.023			2.271	2.723	4.647	2.729
Tributos diferidos ativos		85	91	85	91	Patrimônio líquido					
Investimento em controlada	8	198	219	-	-	Capital social	12	154.116	154.116	154.116	154.116
		112.746	124.278	113.581	124.059	Prejuízos acumulados		(38.676)	(27.096)	(38.676)	(27.096)
								115.440	127.020	115.440	127.020
Total do ativo		118.471	130.664	120.847	130.673	Total do passivo		118.471	130.664	120.847	130.673

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

		<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	Nota	2020	2019	2020	2019
Receita líquida	13	6.049	10.370	6.049	10.370
Lucro bruto		6.049	10.370	6.049	10.370
Despesas operacionais					
Administrativas	14	(5.171)	(4.893)	(5.189)	(4.918)
Tributárias		(46)	(55)	(46)	(55)
Comerciais	15	(165)	(283)	(167)	(305)
Despesas com provisões	5	(578)	(1.187)	(578)	(1.187)
Redução ao valor recuperável líquido	6	(11.303)	(1.081)	(11.303)	(1.081)
Equivalência patrimonial	8	(21)	(49)	-	-
Lucro / (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>(11.235)</u>	<u>2.822</u>	<u>(11.234)</u>	<u>2.824</u>
Resultado financeiro					
Despesas financeiras		(4)	(11)	(5)	(13)
Receitas financeiras		<u>402</u>	<u>272</u>	<u>402</u>	<u>272</u>
		<u>398</u>	<u>261</u>	<u>397</u>	<u>259</u>
Lucro / (Prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(10.837)</u>	<u>3.083</u>	<u>(10.837)</u>	<u>3.083</u>
Imposto corrente	16	(735)	(1.100)	(735)	(1.100)
Imposto diferido	16	<u>(8)</u>	<u>1</u>	<u>(8)</u>	<u>1</u>
Lucro / (Prejuízo) do exercício		<u>(11.580)</u>	<u>1.984</u>	<u>(11.580)</u>	<u>1.984</u>
Lucro líquido do exercício atribuível aos:					
Acionista controlador		(11.580)	1.984	(11.580)	1.984
Lucro / (Prejuízo) por ação		(0,0751)	0,0129	(0,0751)	0,0129

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2020	2019	2020	2019
Lucro do exercício	<u>(11.580)</u>	<u>1.984</u>	<u>(11.580)</u>	<u>1.984</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionista controlador	(11.580)	1.984	(11.580)	1.984
Acionista não controlador	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(11.580)</u></u>	<u><u>1.984</u></u>	<u><u>(11.580)</u></u>	<u><u>1.984</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>154.116</u>	<u>(29.080)</u>	<u>125.036</u>	<u>125.036</u>
Lucro do exercício	<u>-</u>	<u>1.984</u>	<u>1.984</u>	<u>1.984</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>154.116</u>	<u>(27.096)</u>	<u>127.020</u>	<u>127.020</u>
Prejuízo do exercício	<u>-</u>	<u>(11.580)</u>	<u>(11.580)</u>	<u>(11.580)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>154.116</u>	<u>(38.676)</u>	<u>115.440</u>	<u>115.440</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2020	2019	2020	2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro / (Prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(10.837)	3.083	(10.837)	3.083
Redução ao valor recuperável líquido	11.303	1.081	11.303	1.081
Provisão para contingência	(345)	(68)	(345)	(68)
Equivalência patrimonial	21	49	-	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	578	1.187	578	1.187
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(405)	(1.538)	(405)	(1.538)
Estoque de imóvel a comercializar	(383)	(1.615)	(383)	(1.615)
Impostos a recuperar	-	-	(1)	-
Contratos de mutuos a receber	(309)	(10)	(309)	(10)
Outros créditos	46	(253)	(2.310)	(233)
Fornecedores	(42)	47	(45)	49
Impostos e contribuições a recolher	(11)	(3)	(11)	(7)
Cessão de direito de uso a apropriar	(132)	311	(132)	311
Retenções Contratuais	-	(149)	-	(149)
Outros passivos	2	85	2.372	91
Impostos diferidos	(2)	1	(2)	1
Impostos pagos	(820)	(1.069)	(820)	(1.069)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	<u>(1.336)</u>	<u>1.139</u>	<u>(1.347)</u>	<u>1.114</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.336)</u>	<u>1.139</u>	<u>(1.347)</u>	<u>1.114</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>2.771</u>	<u>1.632</u>	<u>2.783</u>	<u>1.669</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>1.435</u>	<u>2.771</u>	<u>1.436</u>	<u>2.783</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, sala 56, São Paulo - SP, sendo constituída em 22 de junho de 2012 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com a denominação de VBI Real Estate 16 Empreendimentos e Participações Ltda. Em 12 de dezembro de 2013, a Companhia foi transformada em sociedade anônima.

A Companhia possui como objeto social a estruturação, desenvolvimento, construção e venda do empreendimento imobiliário localizado na cidade de Santa Maria, estado do Rio Grande do Sul, a prestação de serviços de administração do empreendimento e de aluguel de espaços locáveis, a incorporação imobiliária, bem como a compra, venda, locação e administração de bens próprios em geral, que compõem o empreendimento.

Durante o desenvolvimento e construção, 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) não possui intenção alguma de manter estes empreendimentos, pois o propósito do fundo é desenvolver projetos que proporcionem o retorno esperado, para desinvestimento no prazo estimado.

Atualmente, a Companhia opera um Shopping Center na cidade de Santa Maria - RS, com 89 lojas comercializadas representando 83% da ABL. O empreendimento possui terreno com área de 123.873m², sendo 33.003m² de área construída e 22.134 m² de ABL. A conclusão das obras ocorreu durante o exercício de 2017 e a inauguração do Shopping ocorreu em setembro de 2017.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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 24 de junho de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras, que foram mensuradas 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 das 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.

Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia tem acesso nessa data.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo utilizada em teste de Impairment de Ativos não financeiros. Isso inclui uma equipe de avaliação externa que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo os valores justos de Nível 3.

A equipe de avaliação revisa dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, são utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiro para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis no momento).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Provisões e contingências

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. Base de consolidação

As demonstrações financeiras das controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas contábeis da Companhia. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas com os seguintes percentuais de participação em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	% de participação 2020	% de participação 2019
R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100%

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, esses investimentos são avaliados através do método de equivalência patrimonial.

Saldos e transações entre as empresas e quaisquer receitas ou despesas derivadas dessas transações são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com as controladas são eliminados contra os investimentos na proporção da participação da Companhia nas investidas. Prejuízos não realizados são eliminados, da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

e. 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.

Compondo as receitas há a linearização das mesmas, para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método as receitas são linearizadas de acordo com os contratos de locações.

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 pagos de impostos, de fornecedores e despesas bancárias.

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.

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 imóveis a comercializar” no não circulante, uma vez que a expectativa de comercialização do empreendimento é após doze meses da data do balanço.

g. Redução ao valor recuperável (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 e 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 Presumido

A Companhia e sua controlada são optantes 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 de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de incorporação imobiliária (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Imposto 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.

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. Caixa e equivalentes de caixa

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

k. 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Depósitos bancários	213	499	214	509
Aplicações financeiras (a)	1.222	2.272	1.222	2.274
	1.435	2.771	1.436	2.783

- 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), Operações Compromissadas e Fundos, remuneradas as taxas que variam de 75% a 149,75% (2019 - 75% a 96%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5 Contas a receber de clientes

	Controladora e Consolidado	
	2020	2019
Cientes de aluguel a receber	3.677	3.224
Cientes Estacionamento a receber	-	44
Provisão para crédito de liquidação duvidosa dealuguéis	(2.140)	(1.649)
Cessão de direito de uso a receber (CDU)	1.204	1.209
Provisão para crédito de liquidação duvidosa de CDU	<u>(1.197)</u>	<u>(1.111)</u>
	<u>1.544</u>	<u>1.717</u>

As contas a receber são substancialmente representadas por alugueis a receber em decorrência da locação das lojas do Shopping Santa Maria. 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\$ 3.337 (2019: 2.760), para o saldo de alugueis a receber e cessão de direito de uso a receber inadimplentes há mais de 90 dias. No ano, foram resgistrados R\$ 578 (2019: R\$ 1.187). 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.

Em decorrência do agravamento da pandemia em 2020, a administração do Shopping concedeu diversos descontos aos lojistas, com o intuito de prosperar os contratos de locação e evitar distratos. Os descontos foram aplicados conforme tabela abaixo:

Regime caixa	Abr/20	Mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20	Dez/20
Aluguel	50% em 6x	50% pró rata	50%	50%	50% (S) 70% (A)	60% (S) 80% (A)	60% (S) 80% (A)	70% (S) 100% (A)	85% (S) 100% (A)

A: Âncoras

S: Satélites

(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 alugueis, de acordo com as condições de mercado.

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

	Controladora e Consolidado	
	2020	2019
Dentro de um ano	7.376	7.341
Após um ano, mas menos de três anos	9.465	14.606
Mais de três anos	-	5.419
	<u>16.841</u>	<u>27.366</u>

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora e Consolidado	
	2020	2019
Terrenos (a)	13.269	13.269
Custos de construção (b)	129.337	128.954
Redução ao valor realizável (c)	<u>(30.581)</u>	<u>(19.278)</u>
	<u>112.025</u>	<u>122.945</u>

- a) Aquisição de terreno no valor de R\$ 13.269 ocorreu em abril de 2014 para o desenvolvimento do Shopping Santa Maria. O imóvel, com área total é de 131.772 m², é uma fração de terras situado no bairro Patronato, na cidade de Santa Maria - RS.
- b) Referem-se a custos incorridos para o desenvolvimento do Shopping Center.
- c) A Companhia avaliou a recuperabilidade de seu estoque por meio da mensuração do valor de mercado pelo avaliador externo CBI Richards., apurado por meio do método do Fluxo de caixa descontado.

A Companhia reconheceu no resultado do exercício a redução ao valor recuperável líquido do Estoque, no valor de R\$ 11.303 (2019: R\$ 1.081).

A avaliação do valor de mercado foi baseada na análise das qualificações físicas do projeto e das informações identificadas no mercado. Foi contratada a empresa CBI Richards para avaliação externa.

Para a avaliação do fluxo de caixa descontado, foi considerado em 2020 e 2019 o período de 10 anos, utilizando a taxa de desconto de 10,50% a.a (2019: 10,50% a.a.) e taxa de perpetuidade de 8,25% a.a. (2019: 8,25% a.a.).

7 Contratos de mútuos a receber

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia firmou contratos de mútuos com lojistas do Shopping, com o intuito de incentivar no desenvolvimento do shopping. Os contratos estão em renegociação, a fim de ajustar os vencimentos com condições mais favoráveis para as empresas.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2020

Data do contrato	Mutuário	Valor	Saldo anterior	Receita financeira	IOF	Amortização	Valor Atualizado	Prazo
01/06/2017	Elizandro Silveira do Carmo- ME	600	750	178	9	-	937	(a)
19/04/2017	Fit Sul	400	412	151	6	(35)	534	(b)
		1.000	1.162	329	15	(997)	1.471	
Circulante							1.033	
Não circulante							438	

- a) Em 22 de fevereiro de 2019 foi firmado aditivo que estipula o pagamento a partir de setembro de 2020, através dos valores de vendas da locatária que exceder o valor de R\$ 100 mil. No entanto, em decorrência da pandemia ocorrida durante 2020, os pagamentos foram postergados. Foi firmado no aditivo em 2020 que estabelece renegociação dos valores, sendo que o valor de R\$ 937 será pago no ano de 2021.
- b) 48 parcelas com primeiro vencimento 07/05/2018. Em 2020 devido a pandemia o Shopping realizou uma renegociação geral com os lojistas e os valores das dívidas dos locatários foram postergados para o pagamento a partir de abril de 2021.

8 Investimento em controlada

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o investimento é representado por:

2020							
Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas Possuídas	Prejuízo	Patrimônio líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos
R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	1.813	1.813	(21)	198	(21)	198
2019							
Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas Possuídas	Prejuízo	Patrimônio líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos
R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	1.813	1.813	(49)	219	(49)	219
			Saldos em 01/01/2019	Aportes	Equivalência Patrimonial		Saldos em 31/12/2020
R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda.			219	-	(21)		198
			Saldos em 01/01/2019	Aportes	Equivalência Patrimonial		Saldos em 31/12/2019
R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda.			268	-	(49)		219

9 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 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 2.241 (2019: R\$ 2.373).

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 (veja nota 5).

10 Retenções contratuais

As retenções contratuais decorrem da construção da obra. As retenções ainda não foram pagas pois a Companhia está verificando todas as exigências feitas com relação a obra. O saldo aprensado em 2020 é de R\$ 257 (2019: R\$ 257).

11 Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Condomínio lojas vagas (a)	-	-	2.371	-
Aluguel recebido a maior	137	135	142	141
	<u>137</u>	<u>135</u>	<u>2.513</u>	<u>141</u>

a) Referem-se aos valores a pagar ao condomínio em decorrência das lojas vagas.

12 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social está composto por 154.116 (2019: 154.116) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

Composição acionária

A composição acionária da Companhia em dezembro de 2020 e 2019 está composta conforme quadro abaixo:

Acionista	Dezembro 2020		Dezembro 2019	
BREOF FIP	154.116	100%	154.116	100%
Total	154.116	100%	154.116	100%

Destinação do resultado

O lucro apurado, deduzido de imposto de renda e contribuição social e após a absorção dos prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação:

- (a) 5% (cinco por cento) para constituição de reserva legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do capital social; a reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante de reservas, exceder de 30% (trinta por cento) do capital social;
- (b) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido serão destinados aos acionistas a título de dividendos;
- (c) O saldo ficará à disposição de Assembléia Geral para decisão de sua destinação.

13 Receita líquida

	Controladora e Consolidado	
	2020	2019
Receita de locação	5.035	8.092
Receita de apropriação de cessão de direito de uso	139	209
Receita de estacionamento	1.083	2.417
Deduções da receita	(208)	(348)
Total	6.049	10.370

14 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Viagens	(21)	(47)	(21)	(47)
Honorários advocatícios	(78)	(74)	(78)	(77)
Informática	(48)	(19)	(48)	(19)
Publicações legais	(8)	(10)	(8)	(10)
Contabilidade	(93)	(87)	(111)	(109)
Consultoria e assessoria	(46)	(356)	(46)	(356)
Seguros	-	(20)	-	(20)
Serviços profissionais	(50)	(54)	(50)	(54)
Condomínio	(4.253)	(3.621)	(4.253)	(3.621)
Outras despesas administrativas	(574)	(605)	(574)	(605)
Total	(5.171)	(4.893)	(5.189)	(4.918)

15 Despesas comerciais

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Propaganda e publicidade	-	(19)	(2)	(41)
Comissões	(165)	(264)	(165)	(264)
Total	(165)	(283)	(167)	(305)

16 Imposto de renda e contribuição social

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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:

	Controladora e Consolidado 2020			
	Corrente		Diferidos	
	Imposto de renda	Contribuição Social	Imposto de renda	Contribuição Social
Recebimentos de locação	5.720	5.720	109	109
Presunção (32%)	1.830	1.830	35	35
Receitas financeiras:	<u>402</u>	<u>402</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Base de cálculo	2.232	2.232	35	35
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	<u>15%</u>	<u>9%</u>	<u>15%</u>	<u>9%</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(335)	(201)	(5)	(3)
Adicional de imposto de renda (10%)	<u>(199)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Imposto de renda e contribuição social	<u><u>(534)</u></u>	<u><u>(201)</u></u>	<u><u>(5)</u></u>	<u><u>(3)</u></u>

	Controladora e Consolidado 2019			
	Corrente		Diferidos	
	Imposto de renda	Contribuição Social	Imposto de renda	Contribuição Social
Recebimentos de locação	9.484	9.484	46	46
Presunção (32%)	3.035	3.035	15	15
Receitas financeiras:	<u>272</u>	<u>272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Base de cálculo	3.307	3.307	15	15
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	<u>15%</u>	<u>9%</u>	<u>15%</u>	<u>9%</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(496)	(298)	(2)	(1)
Adicional de imposto de renda (10%)	<u>(306)</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>
Imposto de renda e contribuição social	<u><u>(802)</u></u>	<u><u>(298)</u></u>	<u><u>2</u></u>	<u><u>(1)</u></u>

O imposto diferido é reconhecido 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.

17 Contingências

A Companhia possui provisão para demandas indenizatórias, no valor de R\$ 26 (2019: 371). Adicionalmente, a Companhia possui 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 2020, o montante estimado desses processos é de R\$ 1.553 (2019: 706).

18 Seguros

A companhia possui seguro contratado para Responsabilidade Civil e de Riscos Nomeados ou Operacionais com o limite de indenização de R\$ 15.000 e de R\$ 179.763, respectivamente.

19 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.

20 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 2020.

* * *

Rodrigo Lacombe Abbud
Diretor

Rodrigo Ávila Sarti
Diretor

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