

R037 Santa Maria  
Empreendimentos e  
Participações S.A.

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

# Conteúdo

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



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**

**R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.**

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da R037 Santa Maria 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 R037 Santa Maria 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.
- Concluímos 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

## R037 Santa Maria 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
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.625	1.435	Fornecedores		229	119
Contas a receber de clientes	5	3.044	1.544	Impostos e contribuições a recolher		346	251
Contratos de mútuos a receber	7	188	1.033	Cessão de direito de uso a apropriar	9	58	133
Impostos a recuperar		25	2	Retenções Contratuais	10	257	257
Outros créditos		1.898	1.711				
		<u>6.780</u>	<u>5.725</u>			<u>890</u>	<u>760</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Estoque de imóvel a comercializar	6	107.150	112.025	Cessão de direito de uso a apropriar	9	2.028	2.108
Contratos de mútuos a receber	7	435	438	Provisão para contingências	16	7	26
Tributos diferidos ativos		-	85	Tributos diferidos		134	-
Investimento em controlada	8	-	198	Outros passivos		138	137
		<u>107.585</u>	<u>112.746</u>			<u>2.307</u>	<u>2.271</u>
<b>Total do ativo</b>				<b>Patrimônio líquido</b>			
		<u>114.365</u>	<u>118.471</u>	Capital social	11	154.116	154.116
				Prejuízos acumulados		(42.948)	(38.676)
						<u>111.168</u>	<u>115.440</u>
				<b>Total do passivo</b>			
						<u>114.365</u>	<u>118.471</u>

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	2020
<b>Receita líquida</b>	12	8.271	6.049
<b>Lucro bruto</b>		8.271	6.049
<b>Despesas operacionais</b>			
Administrativas	13	(6.509)	(5.171)
Tributárias		(2)	(46)
Comerciais	14	(24)	(165)
Despesas com provisões	5	573	(578)
Redução ao valor realizável líquido	6	(5.762)	(11.303)
Equivalência patrimonial	8	(15)	(21)
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>(3.468)</u>	<u>(11.235)</u>
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras		(5)	(4)
Receitas financeiras		<u>235</u>	<u>402</u>
		<u>230</u>	<u>398</u>
<b>Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<u>(3.238)</u>	<u>(10.837)</u>
Imposto corrente	15	(875)	(735)
Imposto diferido	15	<u>(159)</u>	<u>(8)</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u><u>(4.272)</u></u>	<u><u>(11.580)</u></u>

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 2021 e 2020**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(4.272)</u>	<u>(11.580)</u>
<b>Outros resultados abrangentes</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<u><u>(4.272)</u></u>	<u><u>(11.580)</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 2021 e 2020**

*(Em milhares de Reais)*

		<b>Capital Social</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	11	<u>154.116</u>	<u>(27.096)</u>	<u>127.020</u>
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>(11.580)</u>	<u>(11.580)</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	11	<u>154.116</u>	<u>(38.676)</u>	<u>115.440</u>
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>(4.272)</u>	<u>(4.272)</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	11	<u>154.116</u>	<u>(42.948)</u>	<u>111.168</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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	2021	2020
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(3.238)	(10.837)
Redução ao valor recuperável líquido	5.762	11.303
Provisão para contingência	(19)	(345)
Equivalência patrimonial	15	21
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(573)	578
Cessão de direito de uso a apropriar	(155)	(132)
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Contas a receber de clientes	(927)	(405)
Estoque de imóvel a comercializar	(887)	(383)
Impostos a recuperar	(22)	-
Contratos de mutuos a receber	848	(309)
Outros créditos	(5)	46
Fornecedores	110	(42)
Impostos e contribuições a recolher	14	(11)
Outros passivos	1	2
Impostos diferidos	60	(2)
Impostos pagos	(794)	(820)
<b>Caixa líquido usado nas atividades operacionais</b>	<u>190</u>	<u>(1.336)</u>
<b>Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>190</u>	<u>(1.336)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>1.435</u>	<u>2.771</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u>1.625</u>	<u>1.435</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 29 de outubro de 2013, a Companhia alterou a denominação para R037 Santa Maria 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.

Atualmente, a Companhia opera um Shopping Center na cidade de Santa Maria - RS, com 90 lojas comercializadas representando 83% da ABL (2020: 83%). O empreendimento possui terreno com área de 123.873m<sup>2</sup> (2020: 123.873m<sup>2</sup>), sendo 33.486m<sup>2</sup> (2020: 33.003m<sup>2</sup>) de área construída e 22.065 m<sup>2</sup> de ABL (2020: 22.134m<sup>2</sup>). A conclusão das obras ocorreu durante o exercício de 2017 e a inauguração do Shopping ocorreu em setembro de 2017.

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.

### 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 9 de maio de 2022, 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.

***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. 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:

	<b>% de participação 2020</b>
R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%

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

Saldo 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.

Em 06 de outubro de 2021, a investida R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda. foi incorporada na Companhia, motivo pelo qual em 31 de dezembro de 2021 essa demonstração financeira não é mais apresentada de forma consolidada.

Os impactos da incorporação podem ser observados na tabela abaixo. Adicionalmente, não houve impacto no fluxo de caixa da Companhia, visto que a transação não teve efeito de caixa.

	<b>R037 antes da incorporação</b>	<b>Parcela incorporada – R044</b>	<b>R037 após de incorporação</b>
Imposto a recuperar	24	1	25
Valores a receber do condomínio	468	1.426	1.894
Investimentos	183	(183)	-
Partes relacionadas	1.244	(1.244)	-
Impostos e contribuições a recolher	162	0	162

**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 alugueis, 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 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 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 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.

### **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. 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.

#### **m. 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	205	213
Aplicações financeiras (a)	<u>1.420</u>	<u>1.222</u>
	<u><u>1.625</u></u>	<u><u>1.435</u></u>

- 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 127% (2020 - de 75% a 149,75%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

#### 5 Contas a receber de clientes

	2021	2020
Clientes de aluguel a receber	4.606	3.677
Provisão para crédito de liquidação duvidosa de aluguéis	(1.562)	(2.140)
Cessão de direito de uso a receber (CDU)	1.201	1.204
Provisão para crédito de liquidação duvidosa de CDU	<u>(1.201)</u>	<u>(1.197)</u>
	<u><u>3.044</u></u>	<u><u>1.544</u></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\$ 2.763 (2020: 3.337), para o saldo de aluguéis a receber e cessão de direito de uso a receber inadimplentes há mais de 90 dias. No exercício de 2021, foi registrado uma reversão de R\$ 573 (2020: R\$ 578). 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.

No ano 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	8.045	7.376
Após um ano, mas menos de três anos	10.025	9.465
Mais de três anos	8.042	-
	<u>26.112</u>	<u>16.841</u>

**6 Estoques de imóveis a comercializar**

	2021	2020
Terrenos (a)	13.269	13.269
Custos de construção (b)	130.224	129.337
Redução ao valor realizável líquido (c)	<u>(36.343)</u>	<u>(30.581)</u>
	<u>107.150</u>	<u>112.025</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 m<sup>2</sup>, 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 realizável líquido do Estoque, no valor de R\$ 5.762 (2020: R\$ 11.303).

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 2021 e 2020 o período de 10 anos, utilizando a taxa de desconto de 10,75% a.a (2020: 10,50% a.a.) e taxa de perpetuidade de 8,25% a.a. (2020: 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 foram renegociados, a fim de ajustar os vencimentos com condições mais favoráveis para os lojistas.

		2021								
Data do contrato	Mutuário	Valor	Saldo anterior	Receita financeira	IOF	Amortização	Perda	Valor Atualizado	Prazo	
01/06/2017	Elizandro Silveira do Carmo-ME	600	937	-	-	-	(937)	-	(a)	
19/04/2017	Fit Sul	400	534	177	6	(94)	-	623	(b)	
		<b>1.000</b>	<b>1.471</b>	<b>177</b>	<b>6</b>	<b>(94)</b>	<b>(937)</b>	<b>623</b>		
<b>Circulante</b>								<b>188</b>		
<b>Não circulante</b>								<b>435</b>		

  

		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)	
		<b>1.000</b>	<b>1.162</b>	<b>329</b>	<b>15</b>	<b>(997)</b>		<b>1.471</b>		
<b>Circulante</b>								<b>1.033</b>		
<b>Não circulante</b>								<b>438</b>		

- 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. Em 2021, a Companhia baixou os valores do mutuo em decorrência de acordo com o locatário.
- 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 06 de outubro de 2021, a controlada R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda. foi incorporada na controladora. A movimentação dos investimentos pode ser demonstrada no quadro abaixo:

	Saldos em 01/01/2020	Incorporação	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2021
R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda.	198	(183)	(15)	-

	<b>Saldos em 01/01/2019</b>	<b>Aportes</b>	<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>Saldos em 31/12/2020</b>
R044 Santa Maria 2 Empreendimentos e Participações Ltda.	219	-	(21)	198

## 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 2021 R\$ 2.086 era de R\$ (2020: R\$ 2.241).

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 apresentado em 2021 é de R\$ 257 (2020: R\$ 257).

## 11 Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social está composto por 154.115.899 (2020: 154.115.899) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, no momante de R\$ 154.116.

### Composição acionária

A composição acionária da Companhia em dezembro de 2021 e 2020 está composta conforme quadro abaixo:

Acionista	Dezembro 2021		Dezembro 2020	
	Ações	Participação	Ações	Participação
BREOF FIP	154.115.899	100%	154.115.899	100%
<b>Total</b>	<b>154.115.899</b>	<b>100%</b>	<b>154.115.899</b>	<b>100%</b>

### 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 luro líquido serão destinados aos acionistas a título de dividendos;

(c) O saldo ficará à disposição de Assembléia Geral para decisão de sua destinação.

## **12 Receita líquida**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Receita de locação	6.772	5.035
Receita de apropriação de cessão de direito de uso	180	139
Receita de estacionamento	1.655	1.083
Deduções da receita	<u>(336)</u>	<u>(208)</u>
<b>Total</b>	<u><u>8.271</u></u>	<u><u>6.049</u></u>

## **13 Despesas administrativas**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Viagens	(8)	(21)
Honorários advocatícios	(57)	(78)
Informática	(38)	(48)
Publicações legais	(6)	(8)
Contabilidade	(94)	(93)
Consultoria e assessoria	(91)	(46)
Serviços profissionais	(55)	(50)
Condomínio	(4.413)	(4.253)
Outras despesas administrativas	<u>(1.747)</u>	<u>(574)</u>
<b>Total</b>	<u><u>(6.509)</u></u>	<u><u>(5.171)</u></u>

## **14 Despesas comerciais**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Comissões	<u>(24)</u>	<u>(165)</u>
<b>Total</b>	<u><u>(24)</u></u>	<u><u>(165)</u></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:

	<b>2021</b>			
	<b>Corrente</b>		<b>Diferidos</b>	
	<b>Imposto de renda</b>	<b>Contribuição Social</b>	<b>Imposto de renda</b>	<b>Contribuição Social</b>
Recebimentos de locação	7.526	7.526	2.069	2.069
Presunção (32%)	2.408	2.408	662	662
Receitas financeiras:	235	235	-	-
Base de cálculo	2.643	2.643	662	662
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	15%	9%	15%	9%
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(396)	(238)	(99)	(60)
Adicional de imposto de renda (10%)	(240)	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(637)	(238)	(99)	(60)
	<b>2020</b>			
	<b>Corrente</b>		<b>Diferidos</b>	
	<b>Imposto de renda</b>	<b>Contribuição Social</b>	<b>Imposto de renda</b>	<b>Contribuição Social</b>
Recebimentos de locação	5.720	5.720	109	109
Presunção (32%)	1.830	1.830	35	35
Receitas financeiras:	402	402	-	-
Base de cálculo	2.232	2.232	35	35
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	15%	9%	15%	9%
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(335)	(201)	(5)	(3)
Adicional de imposto de renda (10%)	(199)	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(534)	(201)	(5)	(3)

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.

## **16 Contingências**

A Companhia possui provisão para demandas indenizatórias, no valor de R\$ 7 (2020: 26). Em 31 de dezembro de 2021 não haviam contingências classificadas como possível. Em 31 de dezembro de 2020, 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 no montante de 1.553.

## **17 Seguros**

A Companhia possui seguro contratado para Responsabilidade Civil e de Riscos Nomeados ou Operacionais com o limite de indenização de R\$ 15.000 (2020: 15.000) e de R\$ 190.263 (2020: 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