
***REC Saphyr Manaus
Empreendimentos
Imobiliários S.A.***

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
REC Saphyr Manaus Empreendimentos
Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A. e sua controlada ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas 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, incluindo as políticas contábeis materiais 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 REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A. e da REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A. e sua controlada em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.



REC Saphyr Manaus Empreendimentos
Imobiliários S.A.

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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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 de uma 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. 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



REC Saphyr Manaus Empreendimentos
Imobiliários S.A.

- 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2024

A handwritten signature in cursive script that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

REC Saphyr Manaus Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	880	1.109	21.161	17.797
Contas a receber de clientes	9	180	199	2.382	2.609
Outras contas a receber com partes relacionadas	10.a	282	726	444	1.123
Adiantamentos a terceiros		-	-	337	335
Outros créditos	12	1.172	289	1.927	768
Total do Ativo Circulante		2.514	2.323	26.251	22.632
Não circulante					
Outras contas a receber com partes relacionadas.	10.a	-	-	1.702	1.729
Tributos a recuperar	11	10	86	1.269	1.906
Outros créditos	12	1.552	-	1.552	-
Depósitos judiciais		-	-	7	7
Imóveis a comercializar	15	5.903	11.427	5.903	11.427
Investimentos	13	59.741	44.075	-	-
Propriedade para Investimentos	14	14.912	13.804	198.912	181.131
Imobilizado		-	-	3	5
Intangível		-	-	-	-
Total do Ativo não Circulante		82.118	69.392	209.348	196.205
Total do Ativo		84.632	71.715	235.599	218.837
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	16	133	123	2.402	2.359
Empréstimos e financiamentos	17	-	-	13.785	13.091
Outras contas a pagar com partes relacionadas	10.b	438	301	462	326
Obrigações por aquisições de bens	18	542	543	542	543
Tributos a recolher		64	113	313	283
Receitas antecipadas	19	-	-	50	46
Outras obrigações		36	34	385	374
Dividendos a pagar		3.576	-	3.576	-
Total do Passivo Circulante		4.789	1.114	21.515	17.022
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	17	-	-	120.980	129.742
Mútuo	10.b	2.240	4.171	2.240	4.171
Outras contas a pagar com partes relacionadas	10.b	-	-	4.449	2.840
Tributos diferidos	26	418	394	12.623	11.579
Provisão para causas judiciais		19	-	250	5
Receitas antecipadas	19	6	9	132	111
Total do Passivo não Circulante		2.683	4.574	140.674	148.448
Patrimônio líquido					
Capital social	20	77.160	206.723	77.160	206.723
Prejuízos acumulados		-	(149.014)	(0)	(149.014)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	8.318	-	8.318
Patrimônio líquido		77.160	66.027	77.160	66.027
Participação de acionistas não controladores				(3.750)	(12.660)
Total do Patrimônio Líquido		77.160	66.027	73.410	53.367
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		84.632	71.715	235.599	218.837

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Saphyr Manaus Empreendimentos S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida de aluguéis e serviços	21	1.503	1.253	20.040	17.247
Custos de aluguel e serviços	22	<u>(575)</u>	<u>(558)</u>	<u>(11.410)</u>	<u>(12.240)</u>
Lucro bruto		<u>928</u>	<u>695</u>	<u>8.630</u>	<u>5.007</u>
Despesas e receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas por natureza	23	(28)	(15)	(110)	(89)
Despesas comerciais		-	-	-	-
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	9	(32)	(26)	(364)	(312)
Despesas tributárias		(34)	-	(33)	(20)
Perda por redução ao valor recuperável de terreno	15	(3.735)	108	(3.735)	108
(Perda) / Reversão ao valor recuperável de propriedade para investimento	15	1.217	2.993	24.093	44.189
Outras receitas (despesas) operacionais		<u>1.247</u>	<u>(7)</u>	<u>986</u>	<u>(72)</u>
Resultado operacional antes do resultado financeiro e do resultado de equivalência patrimonial		<u>(437)</u>	<u>3.748</u>	<u>29.467</u>	<u>48.811</u>
Resultado financeiro	24				
Receitas financeiras		52	5	1.008	1.041
Despesas financeiras		-	(1)	(5.172)	(5.274)
Equivalência patrimonial	13	<u>15.667</u>	<u>25.131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>15.282</u>	<u>28.883</u>	<u>25.303</u>	<u>44.578</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente		(202)	(100)	(253)	(100)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25	<u>(28)</u>	<u>(56)</u>	<u>(1.090)</u>	<u>(1.461)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>15.052</u>	<u>28.727</u>	<u>23.960</u>	<u>43.017</u>
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				15.052	28.727
Participação dos acionistas não controladores				8.908	14.290

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Saphyr Manaus Empreendimentos S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	15.052	28.727	23.960	43.017
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	15.052	28.727	23.960	43.017
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			15.052	28.727
Participação dos acionistas não controladores			8.908	14.290

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Saphyr Manaus Empreendimentos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de Lucros	Resultados acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	21	<u>206.723</u>	<u>8.318</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(177.742)</u>	<u>37.299</u>	<u>(26.949)</u>	<u>10.350</u>
Distribuição de resultado		-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	28.727	28.727	14.290	43.017
Saldos em 31 de dezembro de 2022	21	<u>206.723</u>	<u>8.318</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(149.015)</u>	<u>66.027</u>	<u>(12.659)</u>	<u>53.367</u>
Aumento de capital		8.318	(8.318)	-	-	-	-	-	-
Redução de capital		(342)	-	-	-	-	(342)	-	(342)
Absorção do prejuízo		(149.015)	-	-	-	149.015	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	15.052	15.052	8.908	23.960
Destinação dos lucros:									
Constuição de reserva legal				753		(753)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios						(3.576)	(3.576)		(3.576)
Reserva de lucros						10.724	-		-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	21	<u>65.684</u>	<u>0</u>	<u>753</u>	<u>10.724</u>	<u>(0)</u>	<u>77.160</u>	<u>(3.751)</u>	<u>73.409</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Saphyr Manaus Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	15.282	28.883	25.303	44.578
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa				
Reversão por redução ao valor recuperável de terreno	3.735	(108)	3.735	(108)
(Perda) / Reversão ao valor recuperável de propriedade para investimento	(1.217)	(2.993)	(24.093)	(44.189)
Juros sobre empréstimo e financiamento	-	-	4.989	5.089
Custos com empréstimos capitalizados	-	-	104	104
Resultado de equivalência patrimonial	(15.667)	(25.131)	-	-
Depreciação de propriedade para investimentos	228	245	7.854	8.130
Depreciação/Amortização de imobilizado e Intangível	-	-	1	1
Reversão/constituição para perdas de créditos esperadas	32	26	364	312
Ajuste de linearização	38	(47)	(422)	524
Juros sobre empréstimos concedidos	-	-	-	-
Distribuição desproporcional	-	-	-	-
Desconto sobre empréstimos concedido	-	-	-	-
Provisão para causas judiciais	19	-	245	5
Variações nas contas de ativo e passivo				
Contas a receber de clientes	(51)	(52)	285	(1.787)
Outras contas a receber/ a pagar com partes relacionadas	581	81	2.451	3.002
Adiantamentos a terceiros	-	-	(2)	-
Outros créditos	(2.435)	32	(2.711)	(292)
Tributos a recuperar	76	(78)	637	137
Depósitos judiciais	-	-	-	(2)
Fornecedores	9	(5)	43	(604)
Tributos a recolher	(251)	3	(223)	37
Outras obrigações	2	(1)	11	(925)
Tributos diferidos	(4)	5	(46)	57
Receitas antecipadas	(3)	6	25	74
Obrigações por aquisições de bens	(1)	(1)	(1)	(1)
Juros pagos	-	-	(5.074)	(5.173)
Caixa líquido gerado pelas (utilizados nas) atividades operacionais	373	865	13.474	8.968
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Adições em propriedades para investimentos	(118)	(44)	(1.540)	(583)
Adiantamento para futuro aumento de Capital em controlada	0	0	0	-
Mutuo com partes relacionadas	(1.931)	-	(1.931)	-
Imóveis a comercializar	1.789	-	1.789	-
Empréstimos a lojistas	-	-	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(260)	(44)	(1.682)	(583)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimo	-	-	(8.086)	(4.109)
Redução de capital	(342)	-	(342)	-
Caixa líquido utilizada nas atividades de financiamento	(342)	-	(8.428)	(4.109)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(229)	820	3.364	4.277
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.109	289	17.797	13.520
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	880	1.109	21.161	17.797
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(229)	820	3.364	4.277

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A. (a "Companhia") foi constituída em 02 de março de 2012, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da companhia está localizada na cidade de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social (i) a prospecção, exploração, estudos e desenvolvimento, direto ou indireto, de negócios imobiliários, notadamente voltados para a futura exploração de shopping centers; (ii) a assessoria e consultoria envolvendo empreendimentos imobiliários; e (iii) a participação no capital de outras sociedades.

Em 08 de abril de 2016, o HSI IV Fundo de Investimentos em Participações ("HSI FIP") e a G5 PROTON Fundo de Investimentos em Participações ("FIP") assumiram 93,50% e 6,50%, respectivamente, das ações representativas da Companhia. Com isso, o HSI FIP passou a deter seu controle.

A Companhia e sua controlada Shopping Manaus Via Norte SPE S.A. ("Controlada") possuem participação em um empreendimento denominado Shopping Manaus (*shopping center*), inaugurado em 28 de novembro de 2014, na cidade de Manaus constituído sob a forma de condomínio de edificação, não possuindo personalidade jurídica.

O investimento da Companhia está demonstrado abaixo:

	Participação %
Shopping Manaus Norte Via Norte SPE S.A. ("Shopping Manaus")	<u>63,75</u>

Adicionalmente, a Companhia possui participação direta de 6,60% nas receitas, custos e despesas do Condomínio "Pro Indiviso" - CPI, definido a seguir.

Shopping Manaus Norte Via Norte SPE S.A.

A Controlada é uma sociedade por ações, de propósito específico, constituída com o objetivo de ser o veículo desenvolvedor e investidor que proverá a integralidade dos recursos necessários para a aquisição, construção, desenvolvimento e implantação completa do Shopping Manaus Norte ("Shopping Center"). A Controlada possui 80% do shopping center.

O shopping center é regido através de uma estrutura denominada Condomínio "Pro Indiviso" - ("CPI"). O shopping center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção, pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos, podendo ser renovada. Por meio da convenção de CPI, cada co-empreendedor possui uma participação sobre toda a propriedade, à qual é indivisível. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia detinha a representação legal e a administração do shopping center anteriormente mencionado.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem 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 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Os acionistas assumiram um compromisso firme de prestar o suporte financeiro para a Companhia com o objetivo de manter a capacidade operacional pelo menos aos próximos doze meses da data de fechamento, de modo a permitir que a Companhia possa cumprir com as suas obrigações contratuais a vencer, bem como exercer as suas atividades usuais sem qualquer impacto significativo nas suas operações.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas. A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 23 de fevereiro de 2024.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como “moeda funcional”, a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 9** – contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 15** – propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.
- **Nota Explicativa 29** – Provisões para causas judiciais

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2023

a. CPC 00 (R2) Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro

O CPC 00 (R2) edita as normas de estrutura conceitual para relatórios financeiros o CPC 00 (R1).

O CPC 00 (R2) traz algumas implementações tais como: i) o objetivo do relatório financeiro; ii) as características qualitativas da informação financeira útil; iii) a descrição da entidade que relata o seu limite; iv) definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; v) critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação; vi) sobre quando remove-los (desreconhecimento); vii) bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las; e, viii) conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.

A Companhia não teve impactos na apresentação de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 00 (R2).

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

7.1 Consolidação

a. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas e controladas em conjunto foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Quando a Controladora deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma controlada, uma controlada em conjunto ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado. Em 31 de dezembro de 2018 as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral da investida apresentada na Nota 6.

Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

7.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.3 Instrumentos financeiros

(i) *Reconhecimento e mensuração inicial*

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR (valor justo por meio do resultado), os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

Ativos Financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (outros resultados abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros (veja a nota explicativa 28). No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

Ativos financeiros – Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros, ganhos e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento é reconhecido no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(iv) Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

7.4 Impairment de ativos financeiros não-derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.5.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira.

7.5 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.6 Contas a receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
A vencer	12%
0 a 30	27%
31 a 90	42%
91 a 150	69%
151 a 210	86%
211 a 270	92%
271 a 330	95%
> 330	100%

7.7 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de alugueis ou valorização ou ambos, e não para:

- (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um Shopping Center que será mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 35 anos.

Tenant Allowance

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.8 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	5

7.9 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.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

7.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão 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.

7.11 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

7.12 Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação são capitalizados durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.13 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

7.14 Tributação

7.14.1 Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

7.15 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando for provável que a entidade receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos serviços que serão transferidos ao cliente.

7.15.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

7.15.2 Receita de cessão de direitos 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.

7.15.3 Receita com estacionamento

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

7.15.4 Receita com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

7.15.5 Receita financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

7.15.6 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

7.15.7 Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Depósitos bancários	880	1.109	13.165	7.656
Aplicações em CDB (*)	-	-	7.996	10.141
Total de caixa e equivalente de caixa	880	1.109	21.161	17.797

(*) As aplicações em CDB referem-se a aplicações de curto prazo, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento prefixado de 93% a 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

9 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
(a)				
Aluguéis (a)	522	489	6.850	6.410
Cessão de direitos de uso - CDU	25	26	1.563	1.622
Estacionamento	2	9	29	119
Condomínio a receber (b)	-	12	-	154
	549	536	8.442	8.305
Provisão para Perda de Crédito Esperada (PCE)	(369)	(337)	(6.060)	(5.696)
Total de contas a receber	180	199	2.382	2.609
Circulante	180	199	2.382	2.609
Não circulante	-	-	-	-

(a) A companhia possui 215 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	2023	2022
Em 2023	16%	14%
Em 2024	15%	19%
Em 2025	5%	13%
Em 2026	6%	15%
Em 2027	8%	38%
Após 2027	33%	1%
Indeterminado (*)	17%	
Total	100%	100%

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

(b) Adiantamentos de encargos concedidos ao condomínio do shopping center em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edifícios. Para esses adiantamentos foram constituídas provisões para perdas, tendo em vista o risco provável de sua não realização.

(c) Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
A vencer	76	93	1.007	1.079
Vencidos de 1 a 30 dias	31	16	406	212
Vencidos de 31 a 90 dias	24	3	313	38
Vencidos de 91 a 150 dias	18	9	238	124
Vencidos de 151 a 210 dias	3	3	42	43
Vencidos de 211 a 270 dias	4	7	50	87
Vencidos de 271 a 330 dias	2	5	32	63
Vencidos acima de 330 dias	391	400	6.355	6.659
Total das contas a receber	<u>549</u>	<u>536</u>	<u>8.442</u>	<u>8.305</u>

Abaixo é demonstrada a movimentação da perda de crédito esperada (PCE):

Consolidado

	Provisão/(reversão)) constituída no contas a receber	Provisão/(reversão)) constituída em Receitas diferidas	Efeito no resultado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>5.384</u>	-	<u>(124)</u>
Constituição – aluguel	338	-	338
Constituição/Reversão – CDU	(26)	-	(26)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>5.696</u>	-	<u>312</u>
Constituição – aluguel	420	-	420
Constituição/Reversão – CDU	(56)	-	(56)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>6.060</u>	-	<u>364</u>

A constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 364 (R\$ 364 em 31 de dezembro de 2023) como "Provisões para perdas de crédito esperadas". O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

10 Transações com partes relacionadas

a. Outras contas a receber com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante				
Consortio Shopping Manaus Via Norte	-	391	12	403
Condomínio Shopping Manaus Via Norte	12	27	162	406
FPP Shopping Manaus Via Norte	-	-	-	5
Outros	270	308	270	309
Total Circulante	282	726	444	1.123
Não Circulante				
Rec Manaus (*)	-	-	551	578
Wega Par Ltda. (*)	-	-	799	799
Firma Participações Empresariais Ltda. (*)	-	-	352	352
Total Não Circulante	-	-	1.702	1.729
Total de outras contas a receber com partes relacionadas	282	726	2.146	2.852

b. Outras contas a pagar com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante				
Wega Par Ltda.	246	136	246	136
Firma Participações Empresariais Ltda.	108	60	108	60
Outros		22	-	23
Consortio Shopping Manaus Via Norte	84	83	108	107
Condomínio Shopping Manaus Via Norte	-	-	-	-
	438	301	462	326
Não Circulante				
Mútuo (**)	2.240	4.171	2.240	4.171
Wega Par Ltda. (*)	-	-	2.984	1.649
Firma Participações Empresariais Ltda. (*)	-	-	1.315	727
Rec Manaus	-	-	151	464
	2.240	4.171	6.689	7.011
Total de outras contas a pagar com partes relacionadas	2.679	4.471	7.152	7.337

(*) Os saldos referem-se a créditos constituídos junto aos sócios do Shopping Center, que por força do acordo de acionistas celebrado à época da inauguração do empreendimento, deveriam ter aportado recursos para quitação de despesas comuns como gastos pré-operacionais (salários do corpo administrativo do shopping, cotas pré-operacionais para fundo de promoção e afins).

Esses créditos não possuem juros e atualização monetária. Adicionalmente, estima-se que sejam liquidados nos próximos exercícios.

(**) Abaixo segue a composição da conta de mútuo a pagar:

Data Empréstimo	Mutuante	Mutuário	Bruto	Valor Pago	Líquido	Vencimento
10/07/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	1.355	(1.355)	-	09/07/2020
05/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	344	-	344	04/08/2020
12/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	1.220	-	1.220	11/09/2019
16/04/2020	Rec Saphyr Fashion Mall	Rec Saphyr Manaus	576	(576)	-	16/04/2021
28/05/2020	Rec Saphyr Fashion Mall	Rec Saphyr Manaus	676	-	676	28/05/2021
			4.171	(1.931)	2.240	

Devido a pandemia, os saldos de caixa foram afetados e por esse motivo os mútuos ainda não foram liquidados.

Remuneração dos administradores

Durante o exercício de 2023 e 2022 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

11 Tributos a recuperar

O saldo de impostos a compensar é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
IRRF sobre aplicação financeira	3	1	266	61
Saldo negativo de IRPJ	7	54	187	324
Saldo negativo de CSLL	-	27	10	27
PIS a compensar	-	-	156	274
COFINS a compensar	-	2	643	1.208
CSRF a recuperar	-	-		3
ISS a restituir		2	7	9
	10	86	1.269	1.906

12 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Numerários em trânsito	200	289	955	768
Vendas de ativos (*)	2.524	0	2.524	0
Total	2.724	289	3.479	768
Circulante	1.172	289	1.927	768
	1.172	289	1.927	768
Não circulante	1.552	-	1.552	130.872
	1.552	-	1.552	129.742

(*) Valor a Receber decorrente da venda da primeira fase do terreno de 39.387 m² situado em Manaus/AM no valor de R\$ 9.200.000, tendo cada acionista uma proporção ideal de 33,3% do valor da venda.. A Rec Manaus tem como direito o montante de 3.066.667, o qual deste valor foram liquidados o montante de 623.644.

13 Investimentos

Em linha com a estratégia da Companhia de ampliar e diversificar seu portfólio de ativos do setor imobiliário, a Companhia adquiriu, em 28 de setembro de 2012, 63,75% das ações representativas do capital social da Shopping Manaus Norte SPE S.A. ("Shopping Manaus") pelo valor de R\$1.

a. Movimentação do saldo

Em 31 de dezembro de 2021	18.944
Resultado de equivalência patrimonial	25.129
Em 31 de dezembro de 2022	44.075
Resultado de equivalência patrimonial	15.667
Em 31 de dezembro de 2023	59.742

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui um saldo em aberto de adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 115.346 (R\$115.402 em 31 de dezembro de 2020).

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 da empresa controlada diretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido (*)	Total
Em 31 de dezembro de 2023 Shopping Manaus	23.737	186.971	210.708	16.726	137.991	55.991	210.708
Em 31 de dezembro de 2022 Shopping Manaus	20.311	170.888	191.199	15.909	143.874	31.416	191.199

(*) Inclui o montante de R\$143.214 adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) em 31 de dezembro de 2022 (R\$143.214 em 31 de dezembro de 2021).

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 da controlada:

	Receita líquida	Custo	Receitas/Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Impostos diferidos	Impostos correntes	Lucro/(Prejuízo) do exercício
31 de dezembro de 2023	18.537	(10.835)	22.202	(4.216)	(1.062)	(51)	24.575
31 de dezembro de 2022	15.994	(11.682)	40.751	(4.237)	(1.405)	-	39.721

14 Propriedades para investimentos

O valor de custo destes ativos é representado por:

Controladora

Refere-se a participação direta de 6,60% da Companhia no Shopping Manaus Via Norte.

	Valor de custo						Valor líquido
	Terrenos	Edificações	Obras em andamento	Allowance	Depreciação acumulada	Provisão para perda (impairment)	
Em 31 de dezembro de 2020	8.844	7.491	18	445	(1.355)	(4.281)	11.162
Adições	-	31	-	-	(252)	-	(221)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	-	71	71
Em 31 de dezembro de 2021	8.844	7.522	18	445	(1.607)	(4.210)	11.012
Adições	-	44	-	-	(245)	-	(201)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	-	2.993	2.993
Em 31 de dezembro de 2022	8.844	7.566	18	445	(1.852)	(1.217)	13.804
Adições	-	5	96	17	(227)	-	(109)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	-	1.217	1.217
Em 31 de dezembro de 2023	8.844	7.571	114	462	(2.079)	0	14.912

Consolidado

Refere-se a participação direta de 6,60% da Companhia mais a participação de 80% detida através da controlada Shopping Manaus Via Norte SPE S.A, conforme mencionado na nota 1.

	Terrenos	Edificações	Obras em andamento	Allowance	Depreciação acumulada	Provisão para perda (impairment)	Valor líquido
Em 31 de dezembro de 2020	71.203	248.577	717	11.056	(48.244)	(136.010)	146.459
Adições	-	407	-	-	(8.125)	-	(7.718)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	-	5.750	5.750
Em 31 de dezembro de 2021	71.203	248.984	717	11.056	(56.369)	(130.260)	144.491
Adições	-	582	-	-	(8.131)	-	(7.549)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	-	44.189	44.189
Em 31 de dezembro de 2022	71.203	249.566	717	11.056	(64.500)	(86.071)	181.131

	Terrenos	Edificações	Obras em andamento	Allowance	Depreciação acumulada	Provisão para perda (impairment)	Valor líquido
Adições	-	69	1.472	-	(7.853)	-	(6.312)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	-	24.093	24.093
Em 31 de dezembro de 2023	71.203	249.635	2.189	11.056	(72.353)	(61.978)	198.912

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

O valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada revendo na projeção do fluxo de caixa do seu ativo, a necessidade de analisar algumas de suas premissas de curto e médio prazo, gerando uma reversão na provisão para perda (*impairment*) no valor de R\$ 24.093. Em 31 de dezembro de 2023 o valor da propriedade para investimento é avaliado por R\$ 198.912 (R\$181.131 em 2022), respectivamente.

15 Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar correspondem a terreno adquirido para desenvolvimento de incorporação imobiliária na Cidade de Manaus-Amazonas, e estão demonstrados ao custo de aquisição e demais custos inerentes à referida aquisição.

Em 2023 a administração da Companhia efetuou uma avaliação com auxílio de um avaliador externo, com experiência em avaliações de propriedades da mesma natureza, considerando os custos adicionais para conclusão das obras e o fluxo de caixa descontado.

Com a nova metodologia a Companhia identificou a necessidade de uma reversão no valor do *impairment* já contabilizado no montante de R\$ 9.992.

Em 31 de dezembro 2023 o valor de imóveis a comercializar é avaliado por R\$ 5.903

Saldo de impairment:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imóveis a comercializar	15.895	17.683	15.895	17.683
Constituição de Impairment	(9.992)	(6.256)	(9.992)	(6.256)
Total	5.903	11.427	5.903	11.427

16 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Retenção técnica de obra(*)	-	-	1.898	1.898
Fornecedores operacionais	-	-	4	110
Fornecedores do CPI	134	123	500	351
	<u>134</u>	<u>123</u>	<u>2.402</u>	<u>2.359</u>

(*) O montante refere-se a retenções realizadas nos pagamentos à fornecedores que realizaram obras no shopping, conforme estabelecido em contrato, que serão liquidados após a entrega de 100% do serviço contrato de acordo com as especificações e prazos contratado. A Investida possui a expectativa de liquidar esse passivo a curto prazo.

17 Empréstimos e financiamentos

Em 28 de junho de 2013, a Companhia firmou contrato de empréstimo junto ao Banco da Amazônia no valor global de R\$132.150, com cronograma de vencimento por 12 anos e carência de 3 anos a partir das liberações dos recursos, ocorridos a partir de 23 de janeiro de 2014, atualizados por juros de 3,53% a.a. As garantias desse empréstimo são: (i) hipoteca do imóvel; (ii) alienação de máquinas e equipamentos; e (iii) cessão de determinados recebíveis, quando contratados. O respectivo contrato está sujeito a cláusulas de vencimento antecipado (“*Covenants*”), não financeiros, relativos principalmente ao não cumprimento de garantias, protestos e pedidos de falência ou recuperação judicial.

A Companhia em 12 de janeiro de 2018, celebrou junto ao Banco da Amazônia S/A um Aditivo de Retificação e Ratificação referente à Cédula de Crédito Bancário de número 182-13/0001-0, emitida em 28/06/2013, com vencimento original para 10/07/2025, no valor de R\$ 132.150, reduzindo o valor da dívida para R\$ 110.750 e prorrogando seu respectivo vencimento para 10/07/2030.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia firmou outro contrato de empréstimo junto ao Banco da Amazônia no valor global de R\$36.232, com cronograma de vencimento por 12 anos e carência de 3 anos a partir das liberações dos recursos, ocorridos a partir de 25 de fevereiro de 2015, atualizados por juros de 6,48% a.a. As garantias desse empréstimo são: (i) hipoteca do imóvel construído; (ii) alienação de máquinas e equipamentos. O respectivo contrato está sujeito a cláusulas de vencimento antecipado (“*Covenants*”), não financeiros, relativos principalmente ao não cumprimento de garantias, protestos e pedidos de falência ou recuperação judicial.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia atendeu todas as condições de vencimento antecipado exigidos no contrato junto ao Banco da Amazônia, estando adimplente com relação às respectivas cláusulas.

A Companhia em 12 de janeiro de 2018, celebrou com junto ao Banco da Amazônia S/A um Aditivo de Retificação e Ratificação referente à Cédula de Crédito Bancário de número 182/14-0041-8, emitida em 31/12/2014, com vencimento original para 10/01/2027, no valor de R\$ 36.232 , aumentando o valor da dívida para R\$ 36.445 e prorrogando seu respectivo vencimento para 10/01/2032.

A Companhia em 02 de dezembro de 2020, celebrou junto ao Banco da Amazônia S/A um Aditivo de Retificação e Ratificação referente à Cédula de Crédito Bancário de número 182/14-0041-8, emitida em 31/12/2014, com vencimento original para 10/01/2027, no valor de R\$ 36.232, e outro aditivo referente à Cédula de Crédito Bancário de número 182-13/0012-0, emitida em 28/06/2013, com vencimento original para 10/07/2025, no valor de R\$ 132.150, prorrogando ambos os vencimentos por 18 meses. Ainda, os aditivos prorrogam o pagamento do valor principal e do juros do período de 10/01/2021 até 10/06/2021 e somente do juros do período de 10/07/2021 até 10/06/2022. Os encargos financeiros do período de suspensão serão capitalizados mensalmente e incorporados ao saldo que será redistribuído. A Cédula de Crédito Bancário de número 182-13/0012-0 será paga em 166 parcelas, vencendo a primeira em 10/07/2021 e a Cédula de Crédito Bancário de número 182-13/0012-0 será paga em 142 parcelas, vencendo a primeira também em 10/07/2021.

	Taxa	Vencimento	Principal	2023	2022
Banco Amazonas	3,53%	10/07/2033	132.150	100.254	106.567
Banco Amazonas	6,48%	10/01/2035	36.232	35.640	37.499
Custos de empréstimos e financiamentos capitalizados				(1.130)	(1.233)
				<u>134.764</u>	<u>142.833</u>
Circulante				13.888	13.194
Custos captação				<u>(103)</u>	<u>(103)</u>
				13.785	13.091
Não circulante				122.007	130.872
Custos captação				<u>(1.027)</u>	<u>(1.130)</u>
				120.980	129.742

A seguir segue o cronograma de pagamento referente ao passivo não circulante:

Ano	2023	2022
2023	-	-
2024	13.886	9.608
2025	13.886	9.608
2026	13.886	9.608
2027	13.886	9.608
2028	13.886	9.608
2029	13.886	9.608
2030	13.886	9.608
2031	13.886	9.608
2032	3.145	9.608
2033	3.145	3.203
2035	4.629	41.197
	122.007	130.872

O cronograma de amortização do custo de transação da parcela não circulante para o resultado:

Ano	2023	2022
2024		(103)
2025	(103)	(103)
2026	(103)	(103)
2027	(103)	(103)
2028	(103)	(103)
2029	(103)	(103)
2030	(103)	(103)
2031	(103)	(103)
2032	(103)	(103)
2033	(103)	(103)
2034	(100)	(100)
Total	(1.027)	(1.130)

a. Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento

Controladora	Mútuo	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2021	4.171	8.318	12.489
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	4.171	8.318	12.489
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	(1.931)	(8.318)	(10.249)
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	2.240	-	2.240
Consolidado	Mútuo	Empréstimos e financiamentos	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2021	4.171	146.922	159.412
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Amortização de empréstimo	-	(4.109)	(4.109)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	-	(4.109)	(4.109)
Outras variações			
Custos de empréstimos capitalizados	-	104	104
Despesas com juros	-	5.089	5.089

Controladora	Mútuo	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
Juros pagos	-	(5.173)	(5.173)
Total das outras variações	-	20	20
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	4.171	142.833	155.323
Amortização de empréstimo	-	(8.086)	-
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	-	(8.086)	-
Outras variações			
Custos de empréstimos capitalizados	-	103	-
Despesas com juros	-	4.989	-
Juros pagos	-	(5.074)	-
Mutuo com partes relacionadas	(1.930)		
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	2.240	18	155.323

18 Obrigações por aquisição de bens

O saldo em aberto para 31 de dezembro de 2023 e 2022 refere-se a:

	Controladora e consolidado	
	2023	2022
Terrenos	542	543
	542	543
Circulante	542	543
Não circulante	-	-

Refere-se a parcelas a pagar pela aquisição de terreno pela Companhia para desenvolvimento de incorporação imobiliária na Cidade de Manaus-AM. O valor de aquisição é de R\$17.684, sendo R\$7.070 pago no ato e o montante de R\$10.614 parcelado em 47 parcelas mensais, vencendo a primeira em julho de 2013, atualizadas por juros de 12,5% a.a., garantidos por notas promissórias.

19 Receitas antecipadas

Os saldos se referem aos contratos de cessão de direito de uso. Os contratos de cessão de direitos quando assinado, é reconhecido na conta de receita diferida e na conta de recebíveis. Essas receitas são reconhecidas linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

Ano	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
	6	9	182	157
Cessão de Direitos de Uso (CDU)				
	6	9	182	157
Circulante	-	-	50	46
Não Circulante	6	9	132	111

20 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o capital social da Companhia era de R\$ 215.041.147 e está dividido em 215.041.147 ações ordinárias.

Acionistas	Quantidade de ações ordinárias	
	2023	2022
HSI IV Real Estate - Fundo de Investimentos	65.025.000	195.233.586
Belvedere Próton - Fundo de Investimento		11.489.671
	65025.000	206.723.257

b. Adiantamentos para futuro aumento de capital

Valor totalmente integralizado em 30 de abril de 2023 no montante de R\$ 8.318. conforme Ata de Assembleia Geral ocorrida em 29 de novembro de 2022.

Os recursos foram aportados pelos acionistas via AFAC e convertidos em ações ordinárias

c. Redução de Capital Social

Conforme Ata de assembleia geral extraordinária em dezembro de 2022 foi deliberada reduzir capital social da Companhia, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, dos atuais R\$ 215.041.147,00 totalmente subscrito integralizado, para valor de R\$ 65.025.000,00 configurando uma redução de R\$ 150.016.147,00 mediante cancelamento de 150.016.147 ações ordinárias sendo montante de (a) R\$ 149.015.518 para absorção de prejuízos acumulados, (b) R\$ 1.000.629 julgado excessivo em relação ao capital social da Companhia mediante restituição de capital ao acionista em moeda corrente nacional.

Sendo que dos 1.000.629 a restituir para o acionista, 341.871 foi pago dentro do exercício corrente, estando em aberto a devolver o montante de 658.758.

21 Receita líquida de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita de aluguel	1.309	1.212	14.730	13.904
Receita de aluguel percentual	-	-	2.447	2.002
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	3	2	54	49
Receita de estacionamento	258	222	3.381	2.911
Outras	62	8	809	104
Total	1.632	1.444	21.421	18.970
Impostos e contribuições	(129)	(191)	(1.381)	(1.723)
Total	1.503	1.253	20.040	17.247

22 Custos de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Condomínio	(70)	(119)	(918)	(1.558)
Custos com estacionamento	-	-	-	-
Outros custos de shopping centers	(278)	(194)	(2.638)	(2.550)
Depreciação	(227)	(245)	(7.854)	(8.132)
	<u>(575)</u>	<u>(558)</u>	<u>(11.410)</u>	<u>(12.240)</u>

23 Despesas gerais e administrativas por natureza

A composição das despesas em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contabilidade/ Auditoria	(11)	(7)	(93)	(81)
Serviços de informática	(2)	(2)	(2)	(2)
Publicação/ Emolumentos	(3)	(3)	(3)	(3)
Serviço prestado pessoa jurídica	-	(2)	-	(2)
Serviços advocatícios	(1)	-	(1)	-
Manutenção predial	-	(1)	-	(1)
Outras despesas gerais e administrativas	(11)	-	(11)	-
	(28)	(15)	(110)	(89)

24 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Rendimento sobre aplicações financeiras	52	5	934	1.035
Juros s/recebíveis	-	-	57	3
Outros	-	-	18	3
	52	5	1.008	1.041
Despesas financeiras				
IOF – Imposto sobre operações financeiras	0	-	0	-
Juros s/empréstimos e financiamentos	-	-	(4.989)	(5.089)
Custo de transação	-	-	(103)	(104)
Pis/Cofins sobre receita financeira	-	-	(71)	(57)
Despesas bancárias	0	(1)	(9)	(24)
Outras despesas	-	-	-	-
	0	(1)	(5.172)	(5.274)

	Controladora	(4)	Consolidado	(4.233)
Resultado financeiro líquido	52		(4.164)	

25 Imposto de renda e contribuição social diferidos

a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2023		2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	3.216	4.945	28.883	44.578
Alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos – nominais	-1.093	-1.681	-9.820	-15.157
Efeitos tributários sobre:				
Despesas indedutíveis diversas	0	-	-	4
Equivalência patrimonial	368	-	8.544	-
Perdão de dívidas	0	159	-	-26
Diferença base de cálculo para empresas tributadas pelo lucro presumido	495	495		
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	-	-98	1043	14.934
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	-	101	177	-1.216
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	-202	-253	-100	-100
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	-28	-1090	-56	-1.461
Alíquota efetiva - %	-6,28%	-5,12%	-0,50%	-3,50%
	0	1	100	100

b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

Controladora

Em milhares de Reais	Saldo em 31 de dezembro de 2023		
	Saldo líquido	Reconhecido	Passivo fiscal diferido
	Em 1º de janeiro	no resultado	
Propriedade para investimento	297	41	338
Contas a receber	76	-	13
Imposto de renda e contribuição social diferido	373	28	401
Contas a receber	21	-	4
Pis e Cofins diferido	21	-	4
Imposto líquido passivo	394	24	418

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais	Saldo líquido	Reconhecido	Passivo fiscal diferido
	Em 1º de janeiro	no resultado	
Propriedade para investimento	257	40	297
Contas a receber	60	16	76
Imposto de renda e contribuição social diferido	317	56	373
Contas a receber	16	5	21
Pis e Cofins diferido	16	5	21
Imposto líquido passivo	333	61	394

Consolidado

*REC Saphyr Manaus
Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
31 de dezembro*

Saldo em 31 de dezembro de 2023			
Em milhares de Reais	Saldo líquido Em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido

Saldo em 31 de dezembro de 2023			
Em milhares de Reais	Saldo líquido Em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	10.258	1.259	11.517
Contas a receber	1.042	-	169
Imposto de renda e contribuição social diferido	11.300	1.090	12.390
Contas a receber	279	-	46
Pis e Cofins diferido	279	-	46
Imposto líquido passivo	11.579	1.044	12.623

Saldo em 31 de dezembro de 2022			
Em milhares de Reais	Saldo líquido Em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	9.007	1.251	10.258
Contas a receber	832	210	1.042
Imposto de renda e contribuição social diferido	9.839	1.461	11.300
Contas a receber	222	57	279
Pis e Cofins diferido	222	57	279
Imposto líquido passivo	10.061	1.518	11.579

26 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2023, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 501.193 para danos materiais, R\$ 20.055 para lucros cessantes.

27 Instrumentos financeiros

a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são idênticos, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são os seguintes:

	Controladora	Consolidado
	2023	2023
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	880	21.160
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 9)	180	2.382
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 10)	282	444
Outros créditos (Nota 12)	200	955
Adiantamento a terceiros	-	337
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos (Nota 17)	-	134.764
Fornecedores (Nota 16)	134	2.402
Obrigações por aquisição de bens (Nota 18)	542	543
Mútuo (Nota 10.b)	2.240	2.240
Outras obrigações	36	385
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10.b)	438	463
	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	1.109	17.797
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 9)	199	2.609
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 10)	726	1.123
Outros créditos (Nota 12)	289	768
Adiantamento a terceiros	-	335
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos (Nota 17)	-	142.833

	Controladora	Consolidado
	2022	2022
Fornecedores (Nota 16)	123	2.359
Obrigações por aquisição de bens (Nota 18)	543	543
Mútuo (Nota 10.b)	4.171	4.171
Outras obrigações	34	373
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10.b)	301	3.166

b. Mensuração do valor justo

(i) Técnicas de avaliação de inputs significativos não observáveis

Outros passivos financeiros	Fluxos de caixa descontados: O modelo de avaliação considera o valor presente do pagamento esperado.
-----------------------------	--

(ii) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2023, que definimos a seguir::

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

d. Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	880	1.109	21.160	17.797
Contas a receber de clientes (Nota 9)	180	199	2.382	2.609
Créditos com partes relacionadas (Nota 10)	282	726	444	1.123
Adiantamento a terceiros	-	-	337	335
Outros créditos (Nota 12)	200	289	955	768
	1.542	2.323	25.278	22.632

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo no início do exercício	337	311	5.696	5.384
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa revertida/constituída no ano	32	26	364	312
Saldo no final do exercício	369	337	6.060	5.696

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns: região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(iii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

Valor Contábil

Controladora

	Menos de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2023	
Fornecedores (Nota 16)	134
Mútuo (Nota 10.b)	2.240
Obrigações por aquisições de bens (Nota 18)	542
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	438
Outras obrigações	36
Em 31 de dezembro de 2022	
Fornecedores (Nota 16)	123
Mútuo (Nota 10.b)	4.171
Obrigações por aquisições de bens (Nota 18)	544
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	301
Outras obrigações	34

Valor Nominal
Controladora

Menos
de 1 ano

Em 31 de dezembro de 2023

Fornecedores (Nota 16)	134
Mútuo (Nota 10.b)	2.240
Obrigações por aquisições de bens (Nota 18)	542
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	438
Outras obrigações	36

Em 31 de dezembro de 2022

Fornecedores (Nota 16)	123
Mútuo (Nota 10.b)	4.171
Obrigações por aquisições de bens (Nota 18)	543
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	301
Outras obrigações	34

Valor Contábil

Consolidado

Menos	Entre 1	Entre 2	Mais de
de 1 ano	e 2 anos	e 5	5 anos
		anos	

Em 31 de dezembro de 2023

Fornecedores (Nota 16)	2.402	-	-	-
Mútuo (Nota 10.b)	2.240			
Obrigações por aquisições de bens (Nota 18)	543	-	-	-
Empréstimo (Nota 17)	13.194	19.216	28.825	82.831
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	2.146	-	-	-
Outras obrigações	385	-	-	-

Em 31 de dezembro de 2022

Fornecedores (Nota 16)	2.359	-	-	-
Mútuo (Nota 10.b)	4.171			

Valor Contábil

Consolidado

	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Obrigações por aquisições de bens (Nota 18)	543 -	-	-	
Empréstimo (Nota 17)	13.091	19.010	28.515	82.217
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	3.166 -	-	-	
Outras obrigações	373 -	-	-	

Valor Nominal

Consolidado

	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2023				
Fornecedores (Nota 16)	2.402	-	-	-
Mútuo (Nota 10.b)	2.240			
Obrigações por aquisições de bens (Nota 18)	543	-	-	-
Empréstimo (Nota 17)	13.194	19.216	28.825	82.831
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	7.152	-	-	-
Outras obrigações	385	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022				
Fornecedores (Nota 16)	2.963	-	-	-
Mútuo (Nota 10.b)	4.171			
Obrigações por aquisições de bens (Nota 19)	543	-	-	-
Empréstimo (Nota 17)	13.194	19.216	28.825	82.831
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	3.166	-	-	-
Outras obrigações	373	-	-	-

(iv) Risco de mercado

(v)

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

(iv.i) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(iv.ii) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros				
Aplicações financeiras (Nota 8)	-	-	7.996	10.141
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 17)	-	-	(134.764)	(142.833)
Obrigações por aquisições de bens (Nota 18)	(542)	(543)	(543)	(543)
Ativos e passivos financeiros, líquidos	(542)	(543)	(127.311)	(133.235)

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

Um aumento de 13,04% (CDI previsto para o exercício de 2023) nas taxas de juros, na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício			
	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Efeito da alteração de 13,04% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	71	24	16.601	5.889

28 Provisões, ativos e passivos contingentes

Durante o curso normal de seus negócios, a controlada está exposta a certos riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos.

A controlada, em 2023, possui processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis no montante de R\$ 250.

A controlada, em 2023, não possui processos avaliados pelos assessores jurídicos como perdas possíveis.

Carlos Frederico Youssef
Diretor

Bruno Sampaio Greve
Diretor

Cleiton Caires da Silva
Contador
CRC SP 318526/O-6