
***REC Saphyr Cianê
Empreendimentos 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 Cianê Empreendimentos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC Saphyr Cianê Empreendimentos 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 Cianê Empreendimentos S.A. e suas controladas ("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 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 REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A. e da REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A. e suas controladas 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.

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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 Cianê Empreendimentos 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, 14 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 Cianê Empreendimentos S.A.

Balço Patrimonial em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	8	166	2.767	4.515	15.390
Depósitos vinculados	9	-	-	1.961	7.014
Contas a receber de clientes	10	-	-	2.511	2.622
Outras contas a receber		-	-	3	1
Tributos a recuperar		105	29	725	306
Dividendos a receber		382	-	-	-
Empréstimos a lojistas - CP	11	-	-	127	245
Total do Ativo Circulante		653	2.796	9.842	25.578
NÃO CIRCULANTE					
Outros créditos		-	-	59	58
Outras contas a receber com partes relacionadas	12	2.489	4.419	2.555	4.461
Investimentos	13	94.079	108.567	-	-
Propriedade para Investimentos	14	-	-	210.715	215.032
Imobilizado		-	-	7	71
Total do Ativo não Circulante		96.568	112.986	213.336	219.622
Total do Ativo		97.221	115.782	223.178	245.200
		1			
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Fornecedores		6	4	3.171	2.555
Empréstimos e financiamentos	15	-	-	7.621	7.035
Outras contas a pagar parte relacionadas		-	-	45	46
Tributos a recolher		51	4	762	571
Outras obrigações		-	-	69	16
Dividendos a pagar		716	-	837	-
Total do Passivo Circulante		773	8	12.505	10.223
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	15	-	-	70.067	71.820
Tributos diferidos	17	-	-	12.774	11.332
Receitas antecipadas	16	-	-	1.520	1.630
Provisão para causas judiciais	24	-	-	159	143
Total do Passivo não Circulante		-	-	84.520	84.925
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital Social	18	94.046	193.171	94.046	193.171
Reservas		2.402	-	2.402	-
Prejuízos acumulados		-	(77.397)	-	(77.397)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	-	-	-
Patrimônio líquido		96.448	115.774	96.448	115.774
Participação de acionistas não controladores				29.705	34.278
Total do Patrimônio Líquido		96.448	115.774	126.153	150.052
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		97.221	115.782	223.178	245.200
		(0)	-	(0)	(0)

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

(0)

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro

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

		Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receitas líquidas de aluguéis e serviços	19	-	-	27.148	26.248
Custos de aluguel e serviços	20	-	-	(10.890)	(9.527)
Resultado bruto		-	-	16.258	16.721
Despesas e receitas operacionais					
Despesa com pessoal		-	-	(101)	(103)
Despesas gerais e administrativas	21	(66)	(51)	(795)	(904)
Reversão(provisão) para perdas de crédito esperadas	10	-	-	(75)	126
Reversão (provisões) para contingências		-	-	(16)	(27)
Despesas tributárias		-	-	(6)	(78)
Outras despesas operacionais		-	-	(304)	(835)
Despesas comerciais		(2)	-	(4)	-
Resultado operacional antes do resultado financeiro e do resultado de equivalência patrimonial		(68)	(51)	14.957	14.900
Equivalencia patrimonial	13	2.767	2.039	-	1
Resultado financeiro	22				
Receitas financeiras		384	75	1.247	1.232
Despesas financeiras		(18)	(4)	(10.475)	(11.877)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		3.065	2.059	5.729	4.256
Imposto de renda e contribuição social corrente		(50)	(3)	(400)	(215)
Imposto de renda e contribuição social diferido	23	-	-	(1.441)	(1.342)
Lucro do exercício		3.015	2.056	3.888	2.699
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		-	-	3.015	2.056
Participação dos acionistas não controladores		-	-	873	643

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstração do Resultado Abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro do exercício	3.015	2.056	3.888	2.699
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>3.015</u>	<u>2.056</u>	<u>3.888</u>	<u>2.699</u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	-	-	3.015	2.056
Participação dos acionistas não controladores	-	-	873	643

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro

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

		Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Legal	Reservas Lucros	Total	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	18	<u>189.350</u>	<u>3.821</u>			<u>-</u>	<u>(79.454)</u>	<u>113.717</u>	<u>33.639</u>	<u>147.356</u>
Aumento de capital		3.821	(3.821)	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	2.056	2.056	639	2.695
Saldos em 31 de dezembro de 2022	18	<u>193.171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(77.398)</u>	<u>115.773</u>	<u>34.278</u>	<u>150.052</u>
Redução de Capital		(19.671)	-	-	-	-	-	(19.671)	(4.847)	(24.518)
Absorção de Prejuízo		(79.454)	-	-	-	-	79.454	-	-	-
Lucro do exercício		-	-	-	-	-	3.015	3.015	873	3.888
Destinação dos lucros:										
Constituição de reserva legal		-	-	254	-	254	(254)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	(1.204)	(1.204)	(150)	(1.355)
Reserva de lucros		-	-	-	3.613	3.613	(3.613)	-	(450)	(450)
Reserva de lucro distribuída		-	-	-	(1.465)	(1.465)	-	(1.465)	-	(1.465)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	18	<u>94.046</u>	<u>-</u>	<u>254</u>	<u>2.148</u>	<u>2.402</u>	<u>(0)</u>	<u>96.448</u>	<u>29.704</u>	<u>126.152</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

0

(0)

(0)

(1)

(1)

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstração do Fluxo de Caixa

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

(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	3.065	2.059	5.729	4.256
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa				
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada	-	-	22	250
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada s/ empréstimo lojistas	-	-	54	(100)
Ajuste de Linearização	-	-	10	178
Juros sobre empréstimos concedidos	-	-	(4)	(2)
Juros sobre empréstimos	-	-	9.576	10.671
Custo com empréstimos	-	-	207	207
Depreciação de propriedade para investimentos	-	-	5.373	5.235
Depreciação/Amortização de imobilizado e Intangível	-	-	64	88
Resultado de equivalência patrimonial	(2.767)	(2.039)	-	-
Baixa de imobilizado	-	-	16	-
Provisão para causas judiciais	-	-	-	27
Variações nas contas de ativo e passivo				
Depósitos vinculados	-	-	5.053	(6.989)
Contas a receber de clientes	-	-	79	(812)
Outras contas a receber	-	-	(2)	1
Contas a receber partes relacionadas	1.930	-	1.905	14
Tributos a recuperar	-	(19)	(270)	(69)
Outros créditos	-	-	-	41
Dividendos a receber	-	-	-	-
Depósitos judiciais	-	-	(1)	26
Fornecedores	2	(3)	614	(477)
Tributos a recolher	-	4	8	61
Outras obrigações	-	-	1	(66)
Impostos diferidos	-	-	55	(17)
Receitas antecipadas	-	-	(110)	784
Impostos pagos	(79)	-	(366)	-
Juros Pagos	-	-	(5.904)	(6.273)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	2.151	2	22.109	7.034
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Adições em propriedades para investimentos	-	-	(1.056)	(776)
Empréstimos a lojistas - CP	-	-	68	122
Redução de Capital em controlada - minoritário	16.872	-	(5.324)	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	16.872	-	(6.313)	(654)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Custo de captação	-	-	-	-
Amortizações de empréstimos	-	-	(5.047)	(2.359)
Redução de capital social	(19.671)	-	(19.671)	-
Distribuição de Lucros	(1.953)	-	(1.953)	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	(21.624)	-	(26.671)	(2.359)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.601)	2	(10.875)	4.021
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.767	2.765	15.390	11.369
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	166	2.767	4.515	15.390
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.601)	2	(10.875)	4.021
As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.	(0)	-	(0)	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Rec Saphyr Cianê Empreendimentos S.A. foi constituída em 05 de setembro de 2011, 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: (a) realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (b) a compra, venda, locação, exploração de imóveis próprios; (c) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (d) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia possuía investimento de 76% na controlada Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Shopping Cianê”).

A Shopping Cianê, opera o Shopping Pátio Cianê, um shopping center em operação em Sorocaba, Estado de São Paulo. 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. Em 31 de dezembro de 2023, a controlada da Companhia detém 100% de participação no CPI, a representação legal e a administração do shopping center anteriormente mencionado.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía investimento de 76% na controlada Rec 2018 I S.A., empresa que opera possíveis contrato de sub-locação do Shopping Ciane.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

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

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 foi autorizada pela Administração em 14 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 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 10** - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 14** - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de impairment.
- **Nota explicativa 24** - provisões para causas judiciais

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2022

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 individuais e consolidadas da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras 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.

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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 foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

b. 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 aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.3 Instrumentos financeiros

Ativos Financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia 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 (valor justo por meio do resultado):

- 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 ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. 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 ou ao VJORA 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 desreconhecimento 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 desreconhecimento, 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 desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(i) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro

(ii) 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.

(iii) Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo nos exercícios findos em em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

7.4 Redução ao valor recuperável (Impairment)

(i) 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;
- 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.

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	4%
0 a 30	41%
31 a 90	58%
91 a 150	70%
151 a 210	80%
211 a 270	88%
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 para 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 Tributação

7.13.1 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.

7.14 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.

7.14.1 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.

7.14.2 Receita de cessão de direitos de uso

Na medida em que se configuram como direitos contratuais, 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.

7.14.3 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.

7.14.4 Receita com taxa de transferência e outras

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

7.14.5 Receita financeira

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.

7.14.6 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 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).

7.16 Apuração do resultado

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

7.17 Reconhecimento da receita

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

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 do Mercado - IGP-M, 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.

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.

3. *Receita com estacionamento*

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

4. *Receita com taxa de transferência e outras*

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

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.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Depósitos bancários	166	2.767	4.509	8.641
Aplicações Financeiras(*)	-	-	6	6.749
Total	166	2.767	4.515	15.390

(*) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) de curto prazo, de liquidez imediata, remunerados a uma taxa de aproximadamente 94% do CDI, para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate e são destinadas a atender as necessidades de caixa da Companhia frente suas obrigações de curto prazo.

9 Depósitos Vinculados

O saldo de aplicações financeiras classificados nessa rubrica referem-se às garantias financeiras mantidas através de uso restrito devido ao contrato de empréstimo (conforme Nota Explicativa nº 15). As aplicações referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), o respectivo saldo em 2023 foi de R\$ 1.961 (R\$ 7.014 em 2022).

Esse valor foi liberado para conta de livre movimentação do Shopping Pátio Cianê após cumprimento das condições precedentes estabelecidas na cláusula 2.4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários celebrado em 17 de Dezembro de 2018, conforme divulgado na nota explicativa 14.

10 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *shopping center* de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	Consolidado	
	2023	2022
Aluguéis (a)	8.275	7.342
Contas a receber estacionamento	150	326
Cessão de direitos de uso - CDU	1.555	1.530
Condomínio (b)	10	880
	<u>9.991</u>	<u>10.078</u>
Provisão para perda de crédito esperada	<u>(7.479)</u>	<u>(7.456)</u>
Total do contas a receber	<u>2.511</u>	<u>2.622</u>

- (a) A companhia possui 146 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis que estão assim compostos:

	2023	2022
Em 2023	-	22%
Em 2024	10%	13%
Em 2025	7%	9%
Em 2026	8%	15%
Em 2027	9%	14%
Em 2028	9%	1%
Após 2028	23%	14%
Indeterminado (*)	34%	12%
Total	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

- (*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.
- (b) Refere-se a saldos a receber de lojistas inadimplentes em relação aos gastos condominiais, assumidos pela Companhia. A totalidade dos saldos encontra-se provisionada como créditos de liquidação duvidosa em 31 de dezembro de 2023.

Os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	2023	2022
A vencer	2.297	2.871
Vencidos de 1 a 30 dias	78	53
Vencidos de 31 a 90 dias	158	123
Vencidos de 91 a 150 dias	241	141
Vencidos de 151 a 210 dias	368	111
Vencidos de 211 a 270 dias	406	214
Vencidos de 271 a 330 dias	147	284
Acima de 330 dias	<u>6.296</u>	<u>6.281</u>
Total de contas a receber	<u>9.991</u>	<u>10.078</u>

Abaixo está demonstrada a movimentação da provisão para créditos de perdas esperadas (“PCE”):

	Provisão/(reversão) constituída no contas a receber	Provisão/(reversão) constituída em empréstimos a lojistas	Provisão para perda de crédito esperada constituída no resultado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>7.483</u>	<u>(109)</u>	<u>698</u>
Constituição-aluguel	97	-	97
Reversão – empréstimo a lojista	-	100	(100)
Constituição-CDU	(123)	-	(123)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>7.457</u>	<u>(9)</u>	<u>(126)</u>
Constituição-aluguel	916	-	916
Reversão – empréstimo a lojista	(870)	-	(870)
Reversão – Empréstimo a Lojista	-	54	54
Reversão - -CDU	(24)	-	(24)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>7.479</u>	<u>45</u>	<u>(50)</u>

A constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$ (50) (R\$ 126 em 31 de dezembro de 2022) como "Provisão para perdas de crédito esperadas". O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

11 Empréstimos a lojistas

Refere-se a recursos concedidos a determinados lojistas para a viabilização da construção da infraestrutura de lojas, conforme segue:

Lojista	Índice de reajuste	Consolidado	
		2023	2022
Le postiche - SPE	IGP-M	104	111
Ophicina	IGP-M	5	29
Toshimar	IGP-M	53	53
Otica officer	IGP-M	(4)	26
Vips coiffeur	IGP-M	10	9
Clube melissa	IGP-M	22	26
		<hr/>	<hr/>
		190	254
Provisão para perda de crédito esperada		(63)	(9)
		<hr/>	<hr/>
		127	245
Circulante		127	245
Não circulante		-	-

12 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Partes relacionadas (*)	2.489	4.419	2.555	4.461
	2.489	4.419	2.555	4.461

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

Controladora	Mutuante	Mutuário	Bruto	Valor Pago	Líquido	Vencimento
01/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	95		95	31/07/2020
08/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	154		154	30/09/2019
10/07/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	1.354	-1354	-	09/07/2020
05/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	345		345	04/08/2020
12/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	1.220		1.220	11/09/2020
16/04/2020	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	576	-576	-	16/04/2020
29/05/2020	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	676	-	676	29/05/2020
Total			4.420	1.930	2.490	

Controladora	Mutuante	Mutuário	Bruto	Valor Pago	Líquido	Vencimento
01/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	95		95	31/07/2020
08/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	154		154	30/09/2019
10/07/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	1.354	-1354	-	09/07/2020
05/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	345		345	04/08/2020
12/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	1.220		1.220	11/09/2020
16/04/2020	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	576	-576	-	16/04/2021
29/05/2020	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	676	-	676	29/05/2021
Subtotal			4.420	-1.930	2.490	
					65	
					-45	
Total					2.510	

Com a melhora dos resultados da companhia os saldos de mútuos estão sendo liquidados gradativamente, sendo que no ano corrente foi amortizado um montante de 1.930. A previsão de liquidação do saldo remanente está prevista para o ano que vem conforme a melhora do caixa.

12.1 Remuneração dos administradores

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

13 Investimentos

Em linha com a estratégia da Companhia de realizar investimentos imobiliários em Shopping Centers, a Rec Saphyr Cianê Empreendimentos S.A. mantém 76% de investimento direto na Companhia Shopping Pátio Cianê Empreendimentos imobiliários S.A.

a. Composição do saldo

	Controladora	
	2023	2022
Investimentos em controlada	94.079	108.567

b. Movimentação do investimento em controladas

	Controladora	
	2022	2021
Shopping Pátio Cianê		
Em 31 de dezembro	106.870	107.734
Resultado de equivalência patrimonial	2.003	(864)
Em 31 de dezembro	108.873	106.870

	Controladora	
	2023	2022
Shopping Pátio Cianê		
Em 31 de dezembro	108.873	106.870
Resultado de equivalência patrimonial	2.727	2.003
Redução de Investimento	(17.252)	
Em 31 de dezembro	94.348	108.873

	Controladora	
	2022	2021
Rec 2018 I Emp. Part. S/A		
Em 31 de dezembro	(343)	(300)
Resultado de equivalência patrimonial	<u>37</u>	<u>(43)</u>
Adiantamento para future aumento de capital		
Em 31 de dezembro	<u>(306)</u>	<u>(343)</u>

	Controladora	
	2023	2022
Rec 2018 I Emp. Part. S/A		
Em 31 de dezembro	(306)	(343)
Resultado de equivalência patrimonial	<u>37</u>	<u>37</u>
Em 31 de dezembro	<u>(269)</u>	<u>(306)</u>

c. Informação da controlada

Segue abaixo a participação da Companhia no resultado das controladas diretas , sociedade por quotas com responsabilidade limitada, como também no total de seus ativos e passivos:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	/Lucro
Em 31 de dezembro de 2023				
Shopping Pátio Cianê Empreendimentos S.A.	220.682	97.392	123.290	3.590
Em 31 de dezembro de 2022				
Shopping Pátio Cianê Empreendimentos S.A.	238.345	95.093	143.252	2.634
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	/Lucro
Em 31 de dezembro de 2023				
Rec 2018 I Empreendimentos e Participações S/A	346	700	(354)	51
Em 31 de dezembro de 2022				
Rec 2018 I Empreendimentos e Participações S/A	249	656	(407)	47

d. Equivalência patrimonial

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia (a)	Participação direta nas ações ordinárias - %	Saldo de investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2023 Shopping Pátio Ciane Empreendimentos S.A.	<u>91.519.614</u>	<u>76</u>	<u>94.348</u>	<u>2.727</u>
Em 31 de dezembro de 2022 Shopping Pátio Ciane Empreendimentos S.A.	<u>178.921.066</u>	<u>76</u>	<u>108.873</u>	<u>2.003</u>
	Quantidade de ações possuídas pela Companhia (a)	Participação direta nas ações ordinárias - %	Saldo de investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2023 Rec 2018 I Empreendimentos e Participações S/A	<u>76</u>	<u>76</u>	<u>(269)</u>	<u>37</u>
Em 31 de dezembro de 2022 Rec 2018 I Empreendimentos e Participações S/A	<u>76</u>	<u>76</u>	<u>(306)</u>	<u>37</u>

(a) O valor unitário das ações é de R\$1,00 (um real).

14 Propriedades para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	<u>Valor de custo</u>				
	Terrenos	Edificações	Allowance	Depreciação acumulada	Valor líquido
Em 31 de dezembro de 2021	<u>43.005</u>	<u>212.460</u>	<u>8.826</u>	<u>(44.800)</u>	<u>219.491</u>
Adições	-	106	670	(5.235)	(4.459)
Em 31 de dezembro de 2022	<u>43.005</u>	<u>212.566</u>	<u>9.496</u>	<u>(50.035)</u>	<u>215.032</u>
Adições	-	620	437	(5.373)	(4.317)
Em 31 de dezembro de 2023	<u>43.005</u>	<u>213.186</u>	<u>9.933</u>	<u>(55.408)</u>	<u>210.715</u>

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 a projeção do fluxo de caixa do seu ativo. Com isto em 31 de dezembro de 2023, o valor justo das propriedades para investimentos calculado pelo avaliador é de R\$ 290.360 (R\$ 277.039 em 31 de dezembro de 2022).

15 Empréstimos e financiamentos

Em 17 dezembro de 2018 a Companhia celebrou um instrumento particular de cessão de créditos imobiliários sob condição suspensiva e outras avenças junto a Nova Securitizadora S.A. A presente cessão de crédito se destina a viabilizar a emissão dos CRI pela securitizadora, de modo que os créditos imobiliários e demais acessórios serão vinculados aos CRI até o vencimento destes.

Para referida operação a Securitizadora emitiu um termo de securitização no valor de R\$83.027, atualizados por juros anuais de 2,0% a.a. acrescidos da variação do CDI, vencíveis em 144 parcelas mensais, vencendo a primeira parcela em 17 de janeiro de 2019 e a última em 18 de dezembro de 2030, e garantidos pelas ações da Companhia gerando um custo com captação de R\$210. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de custo com captação, cujo início de amortização ocorreu em 2019, foi de R\$1554 (R\$ 1.762 em 31 de dezembro de 2022).

Em virtude da cessão de créditos em garantia do cumprimento das obrigações garantidas, foi realizada uma aplicação em CDB no montante de de R\$8.748, até que as seguintes garantias fossem realizadas em favor da securitizadora:

- Alienação fiduciária do imóvel;
- Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios;
- Alienação fiduciária das ações;
- Em 25 de janeiro de 2022 foi deliberado, por meio de assembleia geral extraordinária de titulares dos CRI ("Assembleia"), a repactuação de determinadas características e condições dos CRI e das garantias a eles atreladas, conforme previsto na ata da referida Assembleia, dentre elas: a inclusão da previsão de atualização monetária do saldo do valor nominal unitário dos CRI pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; a alteração da taxa de juros remuneratórios aplicável aos CRI para 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano; em razão do quanto previsto acima, a alteração da tabela de amortização e remuneração dos CRI; a alteração da data de vencimento dos CRI; a alteração da forma de cálculo e das condições aplicáveis ao índice de cobertura previsto na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão; a alteração dos eventos em que será devido o prêmio previsto na cláusula 4.5. do Contrato de Cessão, bem como da forma de cálculo de referido prêmio; a inclusão de covenant relacionado ao loan to value (LTV), definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo valor de avaliação do Imóvel e de mecanismos para cálculo de tal LTV; a inclusão

de mecanismo prevendo, previamente, o procedimento a ser adotado em caso de venda, pela Cedente, do Imóvel; a alteração da lista de empresas avaliadoras pré-aprovadas constante do Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; a liberação da garantia de alienação fiduciária de ações, constituída no âmbito dos CRI, de modo que os CRI deixem de contar com tal garantia, com a consequente harmonização dos termos dos documentos da operação em razão de tal exclusão; a liberação das garantias da carta de fiança do Banco ABC e da carta de fiança do Bradesco, outorgadas no âmbito dos CRI, de modo que os CRI deixem de contar com tais garantias, com a consequente harmonização dos termos dos documentos da operação em razão de tal exclusão; a constituição de um fundo de reserva em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; e a adaptação dos Eventos de Recompra Compulsória Total constantes da cláusula 4.1 do Contrato de Cessão.

- Carta Fiança como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias: (i) Carta de fiança Bradesco que garante as obrigações garantidas no valor de no mínimo, R\$7.600, foi entregue junto a Securitizadora em maio de 2020; e (ii) A carta fiança tem termo final de, no mínimo 12 meses contados de sua emissão. Com a entrega das cartas fianças, a aplicação foi liberada para o caixa da Companhia.
- De acordo com o contrato, há uma cláusula restritiva relacionado ao índice de cobertura: o índice de cobertura (Fluxo de Caixa Livre/parcela devida no âmbito dos CRI do período) deve ser maior que 1,30 nos últimos 6 meses, excluindo o mês relativo ao da Data de Apuração dos Índices. A Virgo I Companhia de Securitização efetua a análise desta cláusula restritiva mensalmente e informa a administração em caso de descumprimento.
- Em 31/12/2023 não há descumprimento da cláusula.

Banco	Taxa	Vencimento	Principal	2023	2022
Nova Securitização S.A.	2,00%	18/01/2034	83.027	79.242	80.617
			Custo de transação	(1.554)	(1.762)
				77.688	78.855
Circulante				7.773	7.192
Custos captação				(152)	(157)
Total circulante				7.621	7.035
Não circulante				71.469	73.425
Custos captação				(1.402)	(1.605)
Total não circulante				70.067	71.820

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

	Empréstimos e financiamentos	Capital social	Capital a integralizar	Distribuição de reserva de lucros	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2021	76.609	189.350	3.821	-	269.780
Variações dos fluxos de caixa de financiamento					
Pagamento de empréstimos	(2.359)	-	-	-	(2.359)
Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento	(2.359)	-	-	-	(2.359)
Outras variações					
Despesas com juros	10.671	-	-	-	10.671
Juros pagos	(6.273)	-	-	-	(6.273)
Despesas com captação	207	-	-	-	207
Integralização de Capital		3.821	(3.821)		-
Total das outras variações	4.605	3.821	(3.821)	-	4.605
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	78.855	193.171	-	-	272.026
Variações dos fluxos de caixa de financiamento					
Pagamento de empréstimos	(5.047)	-	-	-	(5.047)
Redução Capital Social	-	(19.671)	-	-	(19.671)
Distribuição de reserva de lucros	-	-	-	(1.465)	(1.465)
Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento	(5.047)	(19.671)	-	(1.465)	(26.183)
Outras variações					
Despesas com juros	9.576	-	-	-	9.576
Juros pagos	(5.904)	-	-	-	(5.904)

Despesas com captação	207	-	-	-	207
Absorção de Prejuízo	-	(79.454)	-	-	(79.454)
Cancelamento de ações a integralizar	-	-	-	-	-
Total das outras variações	3.879	(79.454)	-	-	(75.575)
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	77.687	94.046	-	(1.465)	170.268

16 Receitas antecipadas

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações, o respectivo saldo em 2023 foi de R\$1.520 (R\$ 1.630 em 2022).

17 Tributos diferidos

	<u>Consolidado</u>	
	2023	2022
Imposto de renda diferido	9.351	8.291
Contribuição social diferido	3.316	2.935
PIS diferido	19	18
COFINS diferido	88	88
	<u>12.774</u>	<u>11.332</u>

Os impostos diferidos são calculados sobre a linearização do aluguel e depreciação fiscal em relação à depreciação contábil das propriedades para investimentos da Companhia.

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social da Companhia de R\$94.046, está representado por 94.045.726 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Acionista	<u>Quantidade em</u>	
	2023	2022
HSI IV Fundo de Investimento em Participações	94.045.726	193.170.745
	<u>94.045.726</u>	<u>193.170.745</u>

b. 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\$193.170.745,00 (cento noventa e três milhões, cento e setenta e sete mil e setecentos e quarenta e cinco reais) totalmente subscrito e integralizado, para valor de R\$105.217.726,00 (cento e cinco milhões, duzentos e dezessete mil, setecentos e vinte e seis reais) configurando uma redução de R\$87.953.019,00 (oitenta e sete milhões, novecentos e cinquenta e três mil e noventa e seis reais) mediante cancelamento de 87.953.019 (oitenta e sete milhões, novecentas e cinquenta e três mil e noventa e seis) ações ordinárias sendo montante de (a) R\$79.453.019,00 (setenta e nove milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil e noventa e seis reais) para absorção de prejuízos acumulados, (b) R\$8.500.000,00 (oito milhões, quinhentos mil reais) julgado excessivo em relação ao capital social da Companhia mediante restituição de capital ao acionista em moeda corrente nacional. A eficácia dessa deliberação fica condicionada (a) publicação da presente ata antes do seu respectivo registro perante Junta Comercial do Estado de São Paulo em face do disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações (b) ao decurso do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da publicação desta ata. Esta ata teve seu registro publicado na JUCESP em 12 de junho de 2023.

Em 30 de Maio foi deliberada a redução do capital social julgado excessivo em relação ao objeto social da Companhia, com consequente restituição ao acionista HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTISTRATÉGIA, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, no montante de R\$9.120.000,00 (dois milhões e cinquenta e dois mil reais), mediante cancelamento de 9.120.000 (dois milhões, cinquenta e duas mil) ações ordinárias. Passando, portanto, dos atuais R\$105.217.726 (cento e cinco milhões, duzentas e dezessete mil, setecentos e vinte e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e totalmente integralizadas para R\$96.097.726,00 (noventa e seis milhões, noventa e sete mil, setecentos e vinte e seis reais), dividido em 96.097.726 (noventa e seis milhões, noventa e sete mil, setecentos e vinte e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas.

Em 23 de Outubro foi deliberada a redução do capital social julgado excessivo em relação ao objeto social da Companhia, com consequente restituição ao acionista HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTISTRATÉGIA, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, no montante de R\$2.052.000,00 (dois milhões e cinquenta e dois mil reais), mediante cancelamento de 2.052.000 (dois milhões, cinquenta e duas mil) ações ordinárias. Passando, portanto, dos atuais R\$96.097.726,00 (noventa e seis milhões, noventa e sete mil, setecentos e vinte e seis reais), dividido em 96.097.726 (noventa e seis milhões, noventa e sete mil, setecentos e vinte e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e totalmente integralizadas para R\$94.045.726,00 (noventa e quatro milhões, quarenta e cinco mil, setecentos e vinte e seis reais), dividido em 94.045.726 (noventa e quatro milhões, quarenta e cinco mil, setecentos e vinte e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas.

c. Participação de acionistas não controladores

Em 31 de dezembro de 2021	33.639
Lucro do exercício	639
Em 31 de dezembro de 2022	34.278
Lucro do exercício	874
Redução Investimento	(5.447)
Em 31 de dezembro de 2023	29.705

19 Receita líquida de aluguéis e serviços

	Consolidado	
	2023	2022
Receita de aluguel fixo	18.993	18.662
Receita de aluguel variável	1.491	1.627
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	429	408
Receita com estacionamento	6.933	6.301
Multas contratuais	778	788
Demais receitas	54	90
	28.678	27.876
Impostos, contribuições e descontos concedidos	(1.530)	(1.628)
	27.148	26.248

20 Custos de aluguéis e serviços

	Consolidado	
	2023	2022
Depreciação	(5.437)	(5.323)
Condomínio	(2.237)	(2.036)
Demais custos da operação	(3.216)	(2.168)
	(10.890)	(9.527)

21 Despesas gerais e administrativas por natureza

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Serviços advocatícios	(1)	(3)	(255)	(327)
Contabilidade e auditoria	(57)	(42)	(170)	(128)
Serviços de informática	(2)	(2)	(79)	(13)
Serviços prestados pessoa jurídica	-	(2)	(73)	(251)
Manutenção predial	-	(1)	(1)	(1)
Locação	-	-	(169)	(140)
Energia elétrica/água/telefonia	-	-	-	-
Publicação/Emolumentos	(6)	(1)	(13)	(34)
Mídia	-	-	(21)	-
Outras despesas	-	-	(14)	(10)
	(67)	(51)	(795)	(904)

22 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras			-	
Rendimento sobre aplicações financeiras	382	75	964	1.036
Juros ativos sobre reembolsos	2	-	286	-
Juros sobre recebíveis	-	-	-	191
Juros sobre empréstimos concedidos	-	-	(3)	5
Total das receitas financeiras	384	75	1247	1.232
Despesa financeira				
Juros sobre empréstimos	-	-	(9.576)	(10.671)
Despesas com empréstimos	(18)	-	(147)	(300)
Descontos concedidos	-	-	(341)	(519)
Despesas bancárias	-	(4)	(14)	(18)
Comissão fiança	-	-	-	(313)
Outras despesas financeiras	-	-	(397)	(56)
Total das despesas financeiras	(18)	(4)	(10.475)	(11.877)

23 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real, conforme segue:

a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2023		2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.065	5729	2.059	4.256
Alíquota nominal - %	24%	34%	34%	34%
Impostos – nominais	(736)	(1.948)	(700)	(1.447)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	664	-	693	-
Despesas não dedutíveis	-	95	-	29
Perdão de dívida	-	103	-	(314)
Multas pagas a terceiros	-	-	-	-
Despesas pré operacionais	-	96	-	-
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	-	31	-	39
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	22	182	7	351
Imposto de renda de contribuição social corrente	(50)	(400)	(3)	(215)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	-	(1.441)	-	(1.342)
Alíquota efetiva %	-2%	-7%	0%	-5%

A companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização. A Companhia apresenta R\$ 3.780 de prejuízo fiscal e base negativa em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 3.758 em 31 de dezembro de 2022).

b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2022		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	8.559	1.402	9.955
Contas a receber	1.325	-60	1.271
Imposto de renda e contribuição social diferido	9.884	1.342	11.226
Contas a receber	123	-17	106
Pis e Cofins diferido	123	-17	106
Imposto líquido passivo	10.007	1.325	11.332
Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2023		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	9.955	1.437	11.392
Contas a receber	1.271	4	1.275
Imposto de renda e contribuição social diferido	11.226	1.441	12.667
Contas a receber	106	1	107
Pis e Cofins diferido	106	1	107
Imposto líquido passivo	11.332	1.442	12.774

24 Provisões, ativos e passivos contingentes

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia 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 Shopping Pátio Cianê, em 2023, possui processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis no montante de R\$ 159 (R\$ 143 em 2022) e como perdas possíveis, no montante de R\$ 806 (R\$ 476 em 2022), respectivamente.

25 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2023, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 374.097 para danos materiais, R\$ 25.410 para lucros cessantes e R\$ 30.000 para responsabilidade civil.

26 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.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2023	2023
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (nota 8)	166	4.555
Depósitos vinculados (nota 9)	-	1.961
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 10)	-	2.511
Empréstimo a Lojistas (Nota 11)	-	127
Partes relacionadas (Nota 12)	2.489	2.510
Outros créditos	-	59
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores	7	3.170
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	77.688
Outras obrigações	-	16

	Controladora	Consolidado
	2023	2022
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (nota 8)	2.767	15.390
Depósitos vinculados (nota 9)	-	7.014
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 10)	-	2.622
Empréstimo a Lojistas (Nota 11)	-	245
Partes relacionadas (Nota 12)	4.419	4.461
Outros créditos	-	58
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores	7	2.555
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	78.855
Outras obrigações	-	16

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.

(iv) 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.

(i) 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				
	2023		2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	166	166	2.767	2.767
Partes relacionadas (Nota 12)	2.489	2.489	4.419	4.419
Consolidado				
	2023		2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	4.515	4.515	15.390	11.390
Depósitos vinculados (Nota 9)	1.961	1.916	7.014	7.014
Contas a receber de clientes (Nota 10)	2.682	2.682	2.622	2.622
Partes relacionadas (Nota 12)	2.510	2.510	4.461	4.461
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	127	127	245	245
Outros créditos	59	59	58	58

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

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo no início do exercício	7.357	7.483
Perda de crédito estimada constituída no ano	(50)	(126)
Saldo no final do exercício	7.307	7.357

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 do Grupo 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.

(v) 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		Consolidado		
	Menos de 1 ano	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2022					
Fornecedores	4	2.555	-	-	-
Empréstimos (Nota 15)	-	7.035	14.071	21.106	36.643
Outras obrigações	-	16	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023					
Fornecedores	7	3.170	-	-	-
Empréstimos (Nota 15)	-	7.621	15.241	22.862	31.964
Outras obrigações	-	69	-	-	-

Valor Nominal	Controladora		Consolidado		
	Menos de 1 ano	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2022					
Fornecedores	4	2.555	-	-	-
Empréstimos (Nota 15)	-	7.193	14.385	21.578	37.462
Outras contas a pagar	-	16	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023					
Fornecedores	7	3.170	-	-	-
Empréstimos (Nota 15)	-	7.773	15.545	23.318	32.606
Outras contas a pagar	-	69	-	-	-

(vi) Risco de mercado

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.

(vii) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(viii) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	Valor contábil	
	Consolidado	
	2023	2022
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	6	6.749
Depósitos vinculados (Nota 9)*	1.961	7.014
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	127	245
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	(77.688)	(78.855)
Ativos e passivos financeiros, líquidos	(75.594)	(64.847)

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

Um aumento de 13,04 % nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. Em 31 de dezembro de 2022 o aumento foi de 12,39%. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	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.	9.857	

Bruno Sampaio GreveDiretor

Jefferson Baptista Tagliapietra
Diretor

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