

1 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:

1.1 CONTEXTO OPERACIONAL.

A R31 INVESTIMENTOS S.A., é uma sociedade anônima, regida pelo Estatuto Social, vigorando por prazo indeterminado. A sociedade tem por objetivo exclusivo a aquisição do terreno, o planejamento, a edificação, o desenvolvimento, implantação, administração e exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento Shopping Sinop. A entidade foi formalmente constituída em 29/04/2014 e está localizada à Avenida das Embaúbas, 85, Setor Industrial, Sinop/MT, com inscrição do CNPJ sob nº 20.177.610/0001-72. A participação de cada acionista está distribuída da seguinte forma:

Acionista	Nº de Ações Ordinárias A	Nº de Ações Ordinárias B	Nº total de ações
Colonizadora Sinop S/A	690.525	306.900	997.425
Roberto de Souza Martins Neto	491.040	0	491.040
AD Shopping - Agência de Desenvolvimento de Shopping Centers Ltda.	460.350	0	460.350
Lauro Francisco Diel	460.350	0	460.350
Campo Sinop Participações Ltda.	659.835	0	659.835
Total	2.762.100	306.900	3.069.000

1.2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

As demonstrações financeiras, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram preparadas tendo como base as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a Lei das Sociedades por Ações e os pronunciamentos, as orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), corroborados pelas Resoluções emitidas e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

1.3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original e sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo.

b) Créditos

Estão registrados no Ativo Circulante todos os valores, vencidos e a vencer, inclusive para confissões de dívidas e parcelamentos, a receber de lojistas. As contas a receber estão registradas por seus valores históricos. Os acréscimos decorrentes de atualização monetária, juros e multas são reconhecidos contabilmente como receita por ocasião do seu recebimento.

c) Ajustes para créditos de liquidação duvidosa

A estimativa de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em critérios estabelecidos pela Administração, mencionados a seguir:

Para lojas ativas:

- Valores vencidos até 60 dias do balanço - 0%;
- Valores vencidos entre 61 e 120 dias - 25%;
- Valores vencidos entre 121 e 240 dias - 50%;
- Valores vencidos entre 241 e 360 dias - 75%;
- Valores vencidos acima de 360 dias - 100%.

Para lojas inativas:

A estimativa de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em critérios estabelecidos pela Administração e em pareceres da assessoria jurídica, considerando 100% de provisão.

d) Propriedade para investimento

Valor do empreendimento (ativo - shopping center) que gera renda de aluguéis à entidade, avaliado e registrado de acordo com o que determina o CPC 28 - Propriedade para Investimento, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

e) Imobilizado

Os valores investidos em imobilizados são contabilizados pelo custo de aquisição.

f) Passivos circulantes e não circulantes

Contabilizados pelos seus valores justos e atualizados até a data de encerramento do balanço, em especial os empréstimos e financiamentos.

g) Resultado operacional

O resultado do exercício - receitas menos despesas - é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

1.4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Banco conta movimento	330	241
Banco Itaú c/c 16772-7 R31	14	227
Banco Bradesco c/c 6125-5 - Cobrança	314	14

Banco do Brasil c/c 39034-8	2	
Aplicações financeiras	978	1001
Aplicação financeira Itaú - R31	486	441
Aplicação financeira Bradesco - R31	492	560
TOTAL	1.308	1.242

1.5 CRÉDITOS

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
ALUGUÉIS A RECEBER	3.434	2.572
Aluguel a Receber - Origem RECI	3.376	1.474
Faturamento do Mês	2.096	1.723
Confissão de Dívida - Acordo Administrativo	275	56
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(2.313)	(681)
CESSÃO DE DIREITO DE USO	371	1.043
CDU a Receber	2.968	2.921
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(2.597)	(1.878)
OUTROS CREDITOS	741	0
Adto. Encargos Inadimplentes	662	-
Taxa de Transf. / Multa Rescisória	125	30
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(46)	(30)
TOTAL DE CRÉDITOS	4.546	3.615

O montante de R\$ 662 mil, corresponde aos adiantamentos de encargos de inadimplência realizado ao condomínio edilício.

1.6 PARTES RELACIONADAS

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Fundo de Promoção	-	23
Condomínio	-	(398)
Fundo de Promoção - FPPI	-	691

Condomínio - PREO	-	559
TOTAL DE PARTES RELACIONADAS	-	875

1.7 ADIANTAMENTO P/EMIÇÃO DE DEBÊNTURES

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
ADIANTAMENTOS	1.192	1.316
Fundo emissão de Debêntures	1.192	1.316
TOTAL DE ADIANTAMENTOS	1.192	1.316

O saldo de R\$ 1.192 mil representa o encontro de contas junto à RB Capital Companhia de Securitização, relativo às despesas com emissão de debêntures conforme Instrumento Particular de Escritura da emissão de Debêntures Simples celebrado em 09.09.2020, entre as partes.

1.8 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O empreendimento shopping center denominado Shopping Sinop, está contabilizado de acordo com o que determina o CPC 28 - Propriedade para Investimento, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, avaliado pelo Método da Renda - Fluxo de Caixa Futuro, período de 10 anos, com a seguinte composição:

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos	307	307
Obras em Andamento	206.423	207.970
TOTAL PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS	206.730	208.277

No exercício corrente, a administração optou por realizar a baixa do valor de R\$ 3.453.650 (Três milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil e seiscentos e cinquenta reais) relativo à várias notas fiscais de fornecedores diversos de materiais e prestação de serviços, contabilizado anteriormente na conta de fornecedores, em contrapartida de Imobilizado, Custo de Construção do Shopping - gestão anterior, pelo fato de que não foram realizadas as respectivas baixas nos exercícios correto, em função de cancelamentos de notas fiscais e/ou registros em duplicidade.

1.9 IMOBILIZADO

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Móveis e utensílios	28	28
Computadores e periféricos	4	4
Licenças de softwares	32	32
Instalações comerciais	13	13
TOTAL	77	77

1.10 FORNECEDORES

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
FORNECEDORES	328	334
Ad Shopping	309	263
Admall Gestão Comercial Ltda	5	31
Associação Brasileira De Shopping Centers - Abrasce	-	-
Escritório Contábil CSC SP Ltda	8	3
Fundo de Apoio ao Judiciário Funajuris	3	-
Goulart & Colepicolo Sociedade De Advogados	4	5
IAUD Auditores Independentes	-	5
Trade Limitada	-	26
FORNECEDORES OBRA	67	229

Fornecedores - Obra	46	10
Retenção Técnica	21	219
FORNECEDORES DIVERSOS	-	3.538
Fornecedores diversos - gestão anterior	-	3.538
TOTAL	395	4.100

1.11 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Circulante	7.885	10.738
Banco Itaú	3.185	6.138
Empréstimos com acionistas	2.500	2.600
Conta Garantida	2.200	2.000
Não Circulante - Longo prazo	-	3.185
Banco Itaú	-	3.185
TOTAL	7.885	13.922

(*) Banco Itaú: empréstimo de capital de giro, no valor de R\$ 9.000 mil, com encargos financeiros apropriados até 31/12/2023, contratado em 09/12/2021, sendo vencível R\$ 3.185 mil a curto prazo (2024).

(**) Empréstimos com Acionistas: Aporte de recursos dos acionistas para composição de capital de giro. Valores sem incidência de encargos financeiros.

1.12 OBRIGAÇÕES FISCAIS

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações Fiscais		
IRPJ a Recolher	-	240
CSLL a recolher	-	89
PIS a recolher	37	7

COFINS a recolher	175	32
IRRF retido de terceiros	3	1
CSRF retido de terceiros	9	2
INSS retido de terceiros	-	1
ISSQN retido de terceiros	-	1
Impostos s/ CDU Obra	-	981
(-) Juros a realizar	-	(232)
TOTAL	224	1.122

1.13 RECEITAS DIFERIDAS DE CDU - Cessão de Direitos de Uso

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
CIRCULANTE	1.351	1.249
CDU a realizar	1.351	1.249
NÃO CIRCULANTE	2.761	3.637
CDU a realizar	2.761	3.637
TOTAL	4.112	4.886

Saldos de recebimentos de locatários com cláusula de venda de Cessão de Direitos de Uso (CDU), nos termos dos artigos 51 e 52 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), mantidos no Passivo da Companhia até a inauguração do empreendimento e consequente entrega de espaço físico para cada locatário instalar e iniciar sua operação.

No momento dessa entrega do espaço, o que ocorreu em outubro de 2021, todos os valores contratados, independentemente de realização, foram considerados como receitas diferidas para posterior apropriação ao resultado da entidade (receitas), de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de locação, normalmente em 60 meses, conforme permitido pela legislação fiscal da Receita Federal do Brasil, para fins de tributação.

1.14 DEBÊNTURES

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures a Pagar	80.000	80.000
Juros e Correção Monetária sobre Debêntures	20.606	16.045
TOTAL	100.606	96.045

Em 09.09.2020, foi celebrado o “*INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA R31 INVESTIMENTOS S.A. E RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*”, com base na deliberação das Assembleias Gerais Extraordinárias da Emissora, realizadas em 20 de julho de 2020 e 09 de setembro de 2020 (“Ato Societário”), nas quais foram deliberadas as condições da Emissão de aprovação da outorga das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos termos do artigo 59, caput, da Lei nº 6.404/76, para a emissão de **R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)** em Debêntures simples.

Os recursos obtidos meio da emissão das Debêntures foram destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de despesas incorridas anteriormente à emissão dos CRI, em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, conforme planilha de despesas reembolsáveis e documentos comprobatórios entregues ao Agente Fiduciário e pagamento de despesas imobiliárias futuras (“Destinação Futura”), ambas diretamente atinentes à construção do empreendimento imobiliário que contemplará o shopping center, a ser estabelecido no imóvel de titularidade da Emissora, descrito no Anexo VI, localizado na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida Alexandre Ferronato, nº 800, objeto da matrícula nº 54.170, livro nº 2, do 1º Cartório

de Registro de Imóveis de Sinop-MT (“Empreendimento” e “Imóvel”), respectivamente.

1.15 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Tem a seguinte composição:

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2023	31/12/2023
Capital Social	3.069	3.069
Reserva de Capital	70.302	70.302
AFAC- Adiantamentos p/ Futuro Aumento de Capital	38.488	12.980
Prejuízos Acumulados	(10.872)	(5.459)
TOTAL	100.987	80.893

Capital Social:

Art. 5º do Estatuto Social: *“O capital social é de R\$ 3.069.000,00 (Três milhões e sessenta e nove mil reais), representado por 3.069.000 (três milhões sessenta e nove mil) ações ordinárias, sendo 2.762.100 (dois milhões setecentas e sessenta e duas mil e cem) ações classe A e 306.900 (trezentas e seis mil e novecentas) ações classe B, todas nominativas e sem valor nominal.*

Reservas de Capital:

Constituída pelos ágios nas emissões de ações:

- Ações emitidas: 659.835
- Preço unitário: R\$ 41,87 (já retificado).

Discriminação	DATA	DATA	Colonizadora Sinop	Roberto de Souza M. Neto	AD Shopping	Lauro Francisco Diel	Campo Sinop	TOTAL
Ágio na emissão de ações	09/11/2018	09/11/2018	14.801.325					14.801.325
Ágio na emissão de ações	01/01/2019	01/01/2019	800.000					800.000
Ágio na emissão de ações	06/02/2019	06/02/2019			4.039.650			4.039.650
Conversão AFAC	06/02/2019	06/02/2019			8.650.000			8.650.000
Ágio na emissão de ações	07/03/2019	07/03/2019				2.539.650		2.539.650
Conversão AFAC	07/03/2019	07/03/2019				12.500.000		12.500.000
Ágio na emissão de ações	29/03/2019	29/03/2019					19.971.479	19.971.479
Conversão AFAC	29/03/2019	29/03/2019					7.000.000	7.000.000
TOTAL	348.051	348.051	15.601.325	-	12.689.650	15.039.650	26.971.479	70.302.104

ACIONISTAS	%	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	TOTAL
COLONIZADORA SINOP S/A	32,50%	997.425	15.601.325	16.598.750
CAMPO SINOP PARTICIPAÇÕES LTDA	21,50%	659.835	26.971.479	27.631.314
ROBERTO DE SOUZA MARTINS NETO	16,00%	491.040	-	491.040
AD SHOPPING AG. DESENV. SHOPPING CENTERS	15,00%	460.350	12.689.650	13.150.000
LAURO FRANCISCO DIEI	15,00%	460.350	15.039.650	15.500.000
TOTAL	100,00%	3.069.000	70.302.104	73.371.104

1.16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS - Divulgações (IFRS 9 - CPC 48)

Os instrumentos financeiros constantes nos Balanços Patrimoniais estão registrados a valores contábeis os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das políticas contábeis. A administração da entidade não realizou, no exercício correspondente, operações com derivativos ou qualquer outro instrumento que possam sugerir caráter especulativo.