



**PLAZA CASA FORTE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**  
CNPJ: 04.792.018/0001-24

### **Relatório da Administração**

Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023 e relatório dos auditores independentes

#### **Diretoria**

Diretor de Operações: Renato Paes Mendonça Tavares de Melo

Diretor Administrativo e Financeiro: Bueno de Barros Wanderley

Contador: Henrique Ferreira Albuquerque  
CRC PE 13.324

Plaza Casa Forte  
Participações e  
Empreendimentos  
S.A.

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2023**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104  
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil  
Telefone +55 (81) 3414-7950  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
**Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.**  
Recife - PE

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Plaza Casa Forte Participações e 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Recife, 14 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC PE-000904/F-7



Diogo Feliciano Irineu  
Contador CRC 1SP223212/O-2

# Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	7	525	823	Fornecedores		333	172
Contas a receber	8	1.253	1.969	Empréstimos	10	457	3.040
Adiantamentos a fornecedores		-	16	Obrigações sociais		137	102
Outros ativos		56	61	Obrigações fiscais	11	1.383	1.186
				Outras obrigações		72	19
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.834</b>	<b>2.869</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>2.382</b>	<b>4.519</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>				Empréstimos	10	455	910
Títulos e valores mobiliários	10	1.025	930				
Depósitos judiciais		109	116				
<b>Total do realizável a longo prazo</b>		<b>1.134</b>	<b>1.046</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>455</b>	<b>910</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>	12		
Propriedades para investimento	9	77.226	74.994	Capital social		46.010	46.010
Intangível		104	150	Reserva de lucros		31.451	27.620
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>77.330</b>	<b>75.144</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>77.461</b>	<b>73.630</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>80.298</b>	<b>79.059</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>80.298</b>	<b>79.059</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

## Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de Reais)*

	Nota	2023	2022
Receitas líquidas	13	37.893	31.926
Custo operacional	14	<u>(9.821)</u>	<u>(9.750)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<b>28.072</b>	<b>22.176</b>
Despesas administrativas	15	<u>(5.259)</u>	<u>(3.449)</u>
<b>Lucro operacional</b>		<b>22.813</b>	<b>18.727</b>
Receitas financeiras	16	546	174
Despesas financeiras	16	<u>(451)</u>	<u>(1.138)</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>		<u>95</u>	<u>(964)</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>22.908</b>	<b>17.763</b>
Imposto de renda	6.3	(3.286)	(2.691)
Contribuição social	6.3	<u>(1.191)</u>	<u>(978)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><b>18.431</b></u>	<u><b>14.094</b></u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u><b>46.010</b></u>	<u><b>46.010</b></u>
Lucro líquido básico por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u><b>400,59</b></u>	<u><b>306,33</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

## Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de Reais)*

	2023	2022
<b>Lucro do exercício</b>	18.431	14.094
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>18.431</b>	<b>14.094</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

## Demonstração do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Retenção		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>46.010</b>	<b>5.000</b>	<b>18.306</b>	-	<b>69.316</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	14.094	14.094
Constituição de reserva	12b	-	702	3.612	(4.314)	-
Distribuição de lucros do exercício	12c	-	-	-	(9.780)	(9.780)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>46.010</b>	<b>5.702</b>	<b>21.918</b>	-	<b>73.630</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	18.431	18.431
Constituição de reserva	12b	-	922	2.909	(3.831)	-
Distribuição de lucros do exercício	12c	-	-	-	(14.600)	(14.600)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>46.010</b>	<b>6.624</b>	<b>24.827</b>	-	<b>77.461</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>22.908</b>	<b>17.763</b>
Depreciação e amortização		2.411	2.417
Juros incorridos	10	149	458
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	8	730	15
<b>(Acréscimo) decréscimo de ativos</b>			
Contas a receber		(14)	(67)
Adiantamento a fornecedor		16	72
Outros ativos		5	84
Depósitos judiciais		7	(83)
<b>Acréscimo (decréscimo) de passivos</b>			
Fornecedores		161	21
Obrigações sociais		35	13
Obrigações fiscais		17	84
Outras obrigações		53	(16)
<b>Caixa proveniente das operações</b>		<b>26.478</b>	<b>20.761</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(4.297)	(3.538)
Juros de financiamento pagos	10	(271)	(596)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>21.910</b>	<b>16.627</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Títulos e valores mobiliários		(95)	(83)
Aquisição de bens de propriedade para investimento	9	(4.595)	(1.739)
Aquisição de bens do ativo intangível		(2)	(10)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>		<b>(4.692)</b>	<b>(1.832)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Dividendos pagos	12c	(14.600)	(9.780)
Créditos de acionistas		-	(1.840)
Amortização de empréstimos e financiamentos	10	(2.916)	(3.140)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>		<b>(17.516)</b>	<b>(14.760)</b>
<b>(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(298)</b>	<b>35</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	823	789
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	525	824
<b>(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(298)</b>	<b>35</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

### **1 Informações gerais**

A Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, fundada em 27 de novembro de 2001, que tem por objeto a participação societária e o investimento em empresas e empreendimentos empresariais, a administração, estacionamento, a locação de bens móveis e imóveis e a intermediação e agenciamento de serviços e negócios.

A Companhia é empreendedora do Plaza Shopping Casa Forte, localizado em Recife – PE.

#### **1.1 Situação de capital circulante líquido negativo**

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$ 548 (R\$ 1.650 em 2022), e lucro líquido no resultado do exercício de R\$ 18.431 em 2023 (R\$ 14.094 em 2022), bem como fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais positivo R\$ 21.910 (R\$ 16.627 em 2022). O capital circulante líquido da Companhia foi impactado principalmente pelos empréstimos de curto prazo. Isso devido a características particulares da estrutura de capital da Companhia, que utiliza recursos de terceiros para melhorias e investimentos no empreendimento. Deste modo a Companhia utiliza instrumentos de financiamento de curto prazo como forma de financiar sua operação.

A Administração avaliou a capacidade de liquidação das obrigações de curto prazo da Companhia e entende que terá recursos suficientes para continuar operando e, portanto, com base no seu julgamento e no histórico dos últimos exercícios, concluiu que não há incertezas materiais sobre a capacidade de continuidade operacional, bem como se necessário recorrer a captações de recursos financeiros com os seus acionistas.

### **2 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 14 de março de 2024.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

### **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando

indicado de outra forma.

#### **4 Uso de estimativas e julgamentos**

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que podem afetar a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

##### **4.1 Incertezas sobre premissas e estimativas**

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

**Nota explicativa 8:** mensuração para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos contratuais;

**Nota explicativa 9:** estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos; e

**Nota explicativa 17:** reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

##### **4.2 Julgamentos**

A Companhia entende que não há impactos relevantes decorrentes de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

#### **5 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

#### **6 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

##### **6.1 Reconhecimento da receita**

A Companhia reconhece a receita da seguinte forma:

As receitas de aluguéis são registradas mensalmente quando efetivamente recebidas; e

As receitas de cessão de direitos “Res Sperata” são reconhecidas no momento do seu recebimento e são decorrentes da reserva do espaço para utilização da estrutura do empreendimento.

A Companhia classifica essas operações como arrendamentos operacionais, uma vez que não

transfere substancialmente todos os riscos e benefícios relativos à posse do ativo.

## **6.2 Receitas e despesas financeiras**

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se substancialmente as receitas de aplicações financeiras, adicionais de recebimento em atraso, variações monetárias ativas, juros sobre tributos a recuperar e juros sobre empréstimos a lojistas. As despesas financeiras referem-se substancialmente às variações monetárias passivas.

## **6.3 Imposto de renda e contribuição social - Presumido**

O imposto de renda e a contribuição social foram apurados de acordo com o lucro presumido aplicando-se a presunção de 32% sobre o faturamento, sendo aplicado sobre o lucro tributável o percentual de 15% para cálculo do imposto de renda, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 (base anual) e 9% sobre o lucro tributável para a contribuição social sobre o lucro líquido.

## **6.4 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

## **6.5 Contas a receber**

O contas a receber são avaliadas pelo seu valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado. São representadas por cobertura de encargos condominiais de lojistas inadimplentes e valores a receber junto às operadoras de cartão de crédito.

## **6.6 Depósitos judiciais**

Existem situações em que a Companhia questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, por ordem judicial ou por estratégia da própria administração, os valores em questão podem ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo. Tais valores estão sendo apresentados como “Depósitos judiciais” no ativo realizável a longo prazo, e são apresentados ao custo.

## **6.7 Propriedade para investimento**

A Companhia possui participação em empreendimento mantido para fins de renda de aluguel de longo prazo. O imóvel não é ocupado pela Companhia e está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, de acordo com vidas úteis estimadas, apresentadas na Nota 9.

## **6.8 Empréstimos**

Os empréstimos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo da transação (ou seja, pelo valor recebido do banco, deduzido dos custos da transação) e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa efetiva de juros ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

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.

#### **6.9 Adiantamentos a fornecedores e outros ativos**

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis e acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes rendimentos ou encargos e variações monetárias auferidas ou incorridas.

#### **6.10 Instrumentos financeiros**

A Companhia classifica seus ativos e passivos financeiros como “ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras, contas a receber, valores de impostos a restituir, empréstimos a lojistas, depósitos judiciais e outros ativos.

#### **6.11 Novos pronunciamentos contábeis**

Não há normas ou interpretações que entraram em vigor em 2023 que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### **7 Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caixa fundo fixo	4	3
Bancos - Conta corrente	282	815
Aplicações financeiras – Safra/Bradesco CDB	239	5
	525	823

Os certificados de depósitos bancários possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interbancário - CDI. Em 2023, a remuneração média anual das aplicações financeiras foi aproximadamente 100,00% do CDI (2022 – 10,00 % do CDI).

### **8 Contas a receber**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cobertura encargos inadimplentes (i)	1.945	1.868
Empréstimo a lojistas (ii)	161	342
Clientes diversos	398	280
Provisão para perdas estimadas de crédito (iii)	(1.251)	(521)
	1.253	1.969

- (i) Refere-se aos encargos condominiais de lojistas em aberto, assumidos pela Companhia, os quais serão reembolsados pelo Condomínio Plaza Shopping Casa Forte para a Plaza Participações S.A., quando recebidos.
- (ii) Refere-se a empréstimos concedidos a lojistas para custear as obras no espaço comercial locado e que serão pagos conforme condições firmadas em contrato.

- (iii) A provisão para perdas estimadas de crédito é constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização do contas a receber, com base em análise individual de cada credor. Em 2023, a Companhia constituiu provisão no montante de R\$ 730 (2022 – R\$ 15), de forma que o montante total de é de R\$ 1.251 (2022 – R\$ 521).

## 9 Propriedade para investimento

	2023		2022		Vida útil estimada (anos)
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
Terrenos	9.199	-	9.199	9.199	-
Edificações	54.678	(19.707)	34.971	36.132	50
Benfeitorias	33.678	(4.126)	29.552	26.691	20
Instalações	11.939	(10.424)	1.515	1.812	10
Maquinas e equipamentos	6.168	(5.536)	632	388	10
Móveis e utensílios	1.189	(802)	387	261	10
Equipamentos de Informática	869	(722)	147	52	5
Tapetes	101	(75)	26	34	5
Obras em andamento	797	-	797	425	-
	<u>118.618</u>	<u>(41.392)</u>	<u>77.226</u>	<u>74.994</u>	
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Saldo em 1º de janeiro			74.994	75.615	
Aquisições (a)			4.595	1.739	
Depreciação			<u>(2.363)</u>	<u>(2.360)</u>	
Saldo em 31 de dezembro			<u>77.226</u>	<u>74.994</u>	

As vidas úteis utilizadas para fins de determinação das taxas anuais de depreciação estão baseadas em laudo de avaliação. Para a elaboração do laudo, foi considerado o planejamento operacional da Companhia para os próximos exercícios, antecedentes internos como o nível de manutenção e utilização dos itens, elementos de comparação e taxas de vivência dos bens.

As propriedades para investimento são locadas por meio de contratos para os locatários e possuem normalmente prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

- (a) Em 2023 as aquisições se referem as benfeitorias nas instalações físicas do Shopping, referente ao serviço de reforço estrutural, revitalização dos banheiros sociais, melhorias na fachada, melhorias nas escadas rolantes e melhorias para mitigar possíveis inundações. Em 2022 as aquisições se referem as benfeitorias nas instalações físicas do Shopping, referente ao serviço de reforço estrutural, tratamento de fissuras no Edifício Garagem, reforma nas calçadas externas (shopping e edifício garagem), revitalização e adequação do guarda corpo da escada do Cinema e continuação da revitalização e pintura das escadas de emergência.

## 10 Empréstimos

	Taxa	Prazo	Circulante	Não circulante	2023	2022
Banco do Nordeste- FNE (a)	0,1797% a.m. + IPCA	15/11/2023	-	-	-	2.581
Banco do Nordeste- (b)	0,1032% a.m. + IPCA	15/12/2025	457	455	912	1.369
			<u>457</u>	<u>455</u>	<u>912</u>	<u>3.950</u>

- (a) Em 2018, a Companhia firmou contrato de financiamento junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A., no âmbito do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE. Em 31 de maio de 2019 foi realizada a liberação da segunda parcela do financiamento, no montante de R\$ 3.135. Os encargos financeiros incidentes sobre o crédito são de juros de 0,1797% a.m., com bônus de adimplência de 15%, somado ao IPCA. O valor

financiado para o *retrofit* do sistema de ar-condicionado, fachada e praça de alimentação do empreendimento Plaza Shopping Casa Forte e compreende um período de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 para a amortização de prestações mensais e sucessivas, com vencimento inicial em 15 de dezembro de 2019. Devido ao impacto do Covid-19 nas operações, houve a renegociação dos pagamentos, paralisando as liquidações em março de 2020 e postergando pagamento, retomada das liquidações a partir de janeiro de 2021. O valor principal e juros referentes ao período de abril a dezembro de 2020 foi diluído em 35 parcelas, mantendo o vencimento original do contrato. Para esta operação, a Companhia deu em garantia hipoteca em 1º grau do imóvel denominado Edifício Garagem, de propriedade da Companhia. O empréstimo foi liquidado no último trimestre de 2023.

- (b) Em 2020, a Companhia firmou novo contrato de financiamento junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A., no âmbito do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE. Em 16 de dezembro de 2020 foi realizada a liberação da primeira parcela do financiamento, no montante de R\$ 910. Os encargos financeiros incidentes sobre o crédito são juros de 0,1032% a.m., com bônus de adimplência de 15%, além do IPCA. O valor financiado será utilizado para reforma dos banheiros dos pisos L2 e L3, forro do *mall*, iluminação dos pisos L2 e L3, melhorias no acesso da Portaria P2, serviços e revitalização do TAG do Plaza Shopping Casa Forte. O contrato compreende um período de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 para a amortização de prestações mensais e sucessivas, com vencimento inicial em 15 de janeiro de 2022. Para esta operação, a Companhia deu em garantia hipoteca em 2º grau do imóvel denominado Terreno Próprio com Edifício Garagem, de propriedade da Companhia.

A movimentação da conta de financiamentos ocorreu da seguinte forma no exercício:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo final do exercício anterior	3.950	7.228
Captação de empréstimos	-	-
Encargos (Nota 16)	149	458
Amortização de juros	(271)	(596)
Amortizações de principal	(2.916)	(3.140)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>912</b>	<b>3.950</b>

Conforme cláusula prevista no contrato de financiamento, a Companhia mantém investimento em quota de fundo de renda fixa (Títulos e Valores Mobiliários), no montante de R\$ 1.025 (2022 – R\$ 930) junto ao BNB - Banco do Nordeste.

Em 2023, a remuneração média anual foi aproximadamente 12,09 % (2022 – 11,45 %).

## 11 Obrigações fiscais

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
IRPJ a recolher	813	681
Contribuição social a recolher	300	252
IRPJ e CSLL diferidos	23	23
PIS a recolher	23	20
COFINS a recolher	105	91
ISS a recolher	37	29
Outros	82	90
	<b>1.383</b>	<b>1.186</b>

## 12 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está representado por 46.010.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, que correspondem a R\$ 46.010.

### b. Reserva de lucros (reserva legal e retenção de lucros)

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Em 2022, a administração propôs a constituição de retenção de lucros, no valor de R\$ 3.612. A constituição da reserva em 2022 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 23 de março de 2023.

Em 2023, a administração propôs a constituição de retenção de lucros, no valor de R\$ 2.909. A realização da reserva será deliberada oportunamente em Assembleia de Acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício durante o exercício de 2024.

**c. Dividendos**

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 50% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

A Companhia distribuiu lucros no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$ 14.600 (R\$ 9.780 em 2022). O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração, acima do mínimo obrigatório.

**13 Receitas líquidas**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receita de aluguéis	32.219	27.450
Receita de estacionamento	6.308	5.137
Receita de cessão de direitos “Res Sperata”	826	701
Receita online	7	
Outras receitas operacionais	299	112
Impostos incidentes sobre as receitas	<u>(1.766)</u>	<u>(1.474)</u>
	<u><u>37.893</u></u>	<u><u>31.926</u></u>

**14 Custo operacional**

Os custos operacionais referem-se a gastos relacionados à estrutura mantida no empreendimento para gerenciamento e monitoramento do Plaza Shopping Casa Forte.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Operações de locação:</b>		
Gerenciamento	(2.134)	(1.766)
Depreciação e amortização	(2.411)	(2.417)
<b>Estacionamento:</b>		
Serviços contratados (a)	(1.435)	(1.405)
Serviços públicos (b)	(396)	(418)
Impostos (c)	(758)	(703)
<b>Condomínio/Subcondomínio:</b>		
Serviços contratados	(1.590)	(2.110)
Impostos (c)	<u>(1.097)</u>	<u>(931)</u>
Total custo operacional	<u><u>(9.821)</u></u>	<u><u>(9.750)</u></u>

- (a) Refere-se, principalmente, à contratação de serviços de limpeza, segurança e manutenção da área externa do Shopping e do estacionamento.
- (b) Refere-se aos serviços de água, esgoto e energia.
- (c) Trata-se de pagamento de encargos (Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU) do edifício garagem (estacionamento) e de lojas vazias.

## 15 Despesas administrativas

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gastos comerciais e sociais (i)	(1.931)	(1.036)
Pessoal	(1.564)	(1.336)
TAC	-	(84)
Gestão administrativa do estacionamento	(123)	(53)
Promoções e publicidade	-	(45)
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (ii)	(730)	(15)
Serviços de auditoria	(91)	(82)
Outras	(820)	(79)
	(5.259)	(3.449)

- (i) Refere-se aos gastos comerciais com lojas e Projeto Social.
- (ii) Refere-se a provisão constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização do contas a receber.

## 16 Resultado financeiro, líquido

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receita de aplicação financeira	114	97
Juros ativos	141	75
Demais receitas financeiras	291	-
Receitas financeiras	546	174
Despesa bancária	(4)	(24)
Encargos sobre empréstimo (Nota 10)	(149)	(458)
Descontos concedidos (i)	(174)	(553)
Demais despesas financeiras	(124)	(103)
Despesas financeiras	(451)	(1.138)
Resultado financeiro, líquido	95	(964)

- (i) Refere-se as despesas com descontos concedidos no pagamento de aluguel dos lojistas. Em 2022, continuidade dos impactos da pandemia, houve maior volume de descontos concedidos.

## **17 Contingências**

A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não da constituição de provisão para contingências.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui processos cíveis e trabalhistas classificados como perdas prováveis. Em 2022 a Companhia possui processos cíveis e trabalhistas classificados como perdas possíveis respectivamente no montante de R\$ 10 (2022 – R\$ 40).

## **18 Cobertura de seguros**

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Condomínio Plaza Shopping Casa Forte. As coberturas contratadas para danos materiais e lucros cessantes são:

<b>Ramos</b>	<b>Importâncias seguradas</b>
Responsabilidade civil	48.000
Incêndio/raio/explosão/danos elétricos/ vendaval a fumaça	135.126
Lucros cessantes	37.448

\* \* \*