

VBI Vetor
Araçatuba
Empreendimentos
e Participações
S.A.

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

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A. São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações 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 contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações 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, aplicáveis para as pequenas e médias empresas.

Base para opinião

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis para as 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 26 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Camila Coelho Querodia
Contadora CRC 1SP294059/O-8

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.113	806	Fornecedores	9	145	93
Contas a receber	5	3.852	3.254	Empréstimos e financiamentos	8	7.469	8.039
Mútuos a receber	6	49	49	Impostos e contribuições a recolher		542	724
Impostos a recuperar		149	163	Retenções contratuais	9	30	30
Outros créditos		143	10	Cessão de direito de uso a apropriar	10	48	24
		<u>5.306</u>	<u>4.282</u>			<u>8.234</u>	<u>8.910</u>
Não circulante				Não circulante			
Mútuos a receber	6	6	49	Cessão de direito de uso a apropriar	10	1.252	1.247
Estoque de imóvel a comercializar	7	112.443	111.658	Empréstimos e financiamentos	8	-	7.300
		<u>112.449</u>	<u>111.707</u>	Provisão para contingências	16	67	51
				Outros passivos		18	18
				Impostos diferidos		371	-
						<u>1.708</u>	<u>8.616</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	11	122.169	120.054
				Capital social a integralizar	11	-	(200)
				Prejuízos acumulados		(14.356)	(21.391)
						<u>107.813</u>	<u>98.463</u>
Total do ativo		<u><u>117.755</u></u>	<u><u>115.989</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>117.755</u></u>	<u><u>115.989</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Receita líquida	12	16.602	12.564
Lucro bruto		16.602	12.564
Despesas e receitas operacionais			
Administrativas	13	(4.726)	(4.542)
Comerciais	14	(749)	(446)
Tributárias		(292)	(7)
Reversão de redução ao valor realizável	7	-	11.174
Constituição / (Reversão) de provisão para perdas de crédito esperadas		(460)	83
		<u>(6.227)</u>	<u>6.262</u>
Lucro antes do resultado financeiro		<u>10.375</u>	<u>18.826</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		99	68
Despesas financeiras	8	<u>(1.605)</u>	<u>(1.676)</u>
		<u>(1.506)</u>	<u>(1.608)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		<u>8.869</u>	<u>17.218</u>
Imposto corrente	15	(1.770)	(1.873)
Imposto diferido	15	<u>(62)</u>	<u>-</u>
		<u>(1.832)</u>	<u>(1.873)</u>
Lucro do exercício		<u><u>7.037</u></u>	<u><u>15.345</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Lucro do exercício	7.037	15.345
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>7.037</u></u>	<u><u>15.345</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Capital a integralizar	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>115.689</u>	<u>(220)</u>	<u>(36.736)</u>	<u>78.733</u>
Integralização de capital	11	-	220	-	220
Aumento de capital	11	4.365	(200)	-	4.165
Lucro do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.345</u>	<u>15.345</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>120.054</u>	<u>(200)</u>	<u>(21.391)</u>	<u>98.463</u>
Integralização de capital	11	-	200	-	200
Aumento de capital	11	2.115	-	-	2.115
Lucro do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.037</u>	<u>7.037</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>122.169</u>	<u>-</u>	<u>(14.354)</u>	<u>107.815</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	8.869	17.218
Ajuste por:		
Juros incorridos	1.385	2.285
Contingências	16	(383)
Reversão de redução ao valor realizável	-	(11.174)
Constituição / reversão de provisão para perdas de crédito esperadas	460	(83)
Custo de transação apropriado	-	184
Cessão de direito de uso a apropriar	29	32
Tributos diferidos	309	18
Variações nos ativos e nos passivos		
Contas a receber	(1.058)	(233)
Estoque de imóvel a comercializar	(785)	(1.277)
Impostos a recuperar	14	9
Outros créditos	(133)	60
Mútuos a receber	43	38
Fornecedores	52	10
Impostos e contribuições a recolher	-	1
Retenções contratuais	-	(58)
Impostos pagos	(1.952)	(1.311)
Juros pagos	(1.226)	(2.028)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>6.023</u>	<u>3.308</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de empréstimos e financiamentos	(8.029)	(7.874)
Integralização de capital	2.315	4.385
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	<u>(5.714)</u>	<u>(3.489)</u>
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>309</u>	<u>(181)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>806</u>	<u>987</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>1.113</u>	<u>806</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, São Paulo - SP, foi constituída em 14 de junho de 2010 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada com a denominação VBI Sabiá 9 Empreendimentos e Participações Ltda. Em 8 de novembro de 2012, a Companhia foi transformada em sociedade anônima e teve sua denominação social alterada para VBI Vetor Araçatuba Empreendimentos e Participações S.A..

A Companhia possui como objeto social o desenvolvimento, locação, construção e venda de imóveis.

Atualmente, a Companhia possui o empreendimento imobiliário Shopping Center Araçatuba, com 21.503 m² de ABL, localizado na cidade de Araçatuba-SP. O Shopping foi inaugurado em novembro de 2014, sendo que o empreendimento possuía uma área total de 39.089 m² com 31.317 m² de área construída. Em dezembro de 2023, o percentual de área locada do shopping é de 85,9% (2022: 93,8%) e 14,10% (2022: 6,2%) está disponível para locação.

Durante o exercício de 2016, a Companhia expandiu o Shopping, inaugurando uma área adicional de 4.538 m².

Serão realizadas todas as medidas necessárias para aumentar o valor de mercado do ativo, como a comercialização de contratos de locação, visto que o investidor (Fundo) tem por intenção a venda do empreendimento no curso ordinário do negócio, haja vista que o propósito do Fundo é o de desenvolver projetos que proporcionem o retorno esperado ao investidor com devolução do capital investido dentro de um prazo estimado.

a. Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$2.928 (negativo de R\$ 4.628 em 31 de dezembro de 2022). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locações firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, o fluxo de caixa operacional da Companhia é positivo.

Nesse sentido, as demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

A Companhia adotou a NBC TG1000, a qual foi aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, por meio das resoluções nº 1.255/09, nº 1285/10 e nº 1.319/10. Essa Norma foi elaborada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), por meio do CPC PME (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 26 de março de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

3 Base de preparação e principais políticas contábeis materiais adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras que foram mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para perdas de crédito esperadas

A provisão para perdas de crédito esperadas é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização do contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Constituição / (Reversão) de provisão para perdas de crédito esperadas” na demonstração do resultado.

Redução do valor recuperável de estoque de imóvel a comercializar

A Companhia avalia o estoque de imóvel a comercializar pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

d. Resultado

As receitas, custos e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

Arrendamento mercantil operacional

A receita de locação, estacionamento e cessão de direito de uso, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo método de arrendamento.

Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada dos instrumentos financeiros ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira e a despesa de juros é incluída na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado.

e. Caixa e equivalentes de Caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

f. Estoque de imóvel a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos custos incorridos de construção e dos encargos provenientes de obrigações contraídas para sua aquisição.

O valor contábil do estoque do empreendimento é classificado na rubrica de “Estoque de imóvel a comercializar” no ativo não circulante, uma vez que a expectativa de comercialização do empreendimento é após doze meses da data das demonstrações financeiras.

g. Redução ao valor recuperável /realizável (impairment)

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Ativos não financeiros

O valor contábil do Estoque de imóvel a comercializar é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) a entidade avalia estoques pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

h. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Regime do Lucro Presumido

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia é optante pelo regime de lucro presumido por regime caixa. Este regime é aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão 32% referente à receita for proveniente de aluguéis e 100% quando for proveniente de receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime do Lucro Real

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia era optante pelo lucro real. O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido

Impostos Diferido

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

O reconhecimento dos impostos diferidos sobre diferenças temporárias tem origem da diferença entre as receitas descritas no tópico anterior não liquidadas financeiramente até a data base da elaboração das demonstrações financeiras.

i. Instrumentos financeiros

A Companhia reconhece um ativo ou um passivo financeiro somente quando tornar-se parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia somente possui instrumentos financeiros básicos, os quais são mensurados em conformidade com a Seção 11 do Pronunciamento Contábil aplicável a pequenas e médias empresas. No reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo custo da operação. Após o reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados ao custo amortizado, com base na taxa efetiva de juros, deduzidos de perda por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Instrumentos financeiros não derivativos incluem contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas.

j. 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.

k. Cessão de direito de uso

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

l. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4 Caixa e equivalentes de Caixa

	2023	2022
Depósitos bancários	663	614
Aplicações financeiras (a)	450	192
	1.113	806

- (a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e Operações Compromissadas remuneradas a taxa de 75% a 100% (2022 - 75% a 100%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5 Contas a receber

	2023	2022
Clientes de aluguel a receber	5.537	4.538
Clientes de estacionamento a receber	192	143
Provisão para perdas de crédito esperadas de aluguéis	(1.939)	(1.480)
Cessão de direito de uso a receber (CDU)	883	873
Provisão para perdas de crédito esperadas de CDU	(821)	(820)
	3.852	3.254

As contas a receber são substancialmente representadas por aluguéis e condomínios a receber em decorrência da locação das lojas do Shopping Araçatuba. Os contratos de locação são atualizados anualmente pelo IPCA e são divididos, na maioria dos casos, entre aluguéis fixos e variáveis.

A Administração constituiu provisão para perdas de crédito esperadas no valor de R\$ 2.760 (2022: \$ 2.300), para o saldo de aluguéis a receber e cessão de direito de uso a receber. O impacto no resultado do exercício foi uma constituição no de R\$ 460 (2022: reversão de R\$ 83).

Em 2022, a Companhia revisou a política de provisão para perdas de crédito esperadas, de forma a estudar a carteira de inadimplentes e histórico dos clientes. De acordo com o estudo, foi constituída provisão para perdas de crédito esperadas seguindo os percentuais abaixo:

Política de provisão para perdas de crédito esperadas:

Adimplentes:	5%
Vencidos de 0 a 30 dias:	25%
Vencidos acima de 30 dias:	100%

Uma vez que se trata de mudança de estimativa contábil, o efeito da mudança foi reconhecida pela Companhia de maneira prospectiva, ou seja, no exercício de 2022, momento no qual houve a alteração.

Adicionalmente, a Companhia manteve a prática de deixar de reconhecer receita para estes clientes, após evidência da inadimplência a mais de 90 dias, em decorrência da improbabilidade de que os benefícios futuros atrelados a estes clientes fluam para a Companhia..

Durante o exercício de 2022 a Administração do Shopping concedeu diversos descontos aos lojistas, com o intuito de prosperar os contratos de locação e evitar distratos. No exercício de 2023 não houve negociações relevantes.

(i) Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia realizou contratos de arrendamento de suas propriedades. Esses arrendamentos apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e dez anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são demonstrados abaixo. Os aluguéis variáveis, que representam a parcela mais significativa do fluxo de recebimentos, não foram incluídos abaixo em decorrência da impossibilidade de sua mensuração.

	2023	2022
Dentro de um ano	8.031	7.120
Após um ano, mas menos de cinco anos (a)	5.734	9.144
	13.765	16.264

- (a) A redução entre os exercícios ocorreu porque muitos contratos têm vencimento em 2024, sobretudo das âncoras, que possuem contrato de 10 anos. Os contratos já estão em fase de renovação.

6 Contratos de mútuos a receber

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia firmou contrato de mútuo com o Condomínio Shopping Praça Nova Araçatuba. O contrato continua vigente em 2023:

		2023							
Data do contrato	Mutuário	Valor	Saldo anterior	Receita financeira	IOF	Amortização	Valor Atualizado	Prazo	
01/08/2021	Condomínio Shopping Praça Nova Araçatuba	147	98	4	2	(49)	55	(a)	
							Circulante	49	
							Não circulante	6	

		2022							
Data do contrato	Mutuário	Valor	Saldo anterior	Receita financeira	IOF	Amortização	Valor Atualizado	Prazo	
01/08/2021	Condomínio Shopping Praça Nova Araçatuba	147	136	9	2	(49)	98	(a)	
		147	136	9	2	(49)	98		
	Circulante						49		
	Não circulante						49		

- (a) Em 01 de agosto de 2021 foi firmado contrato de mútuo com o Condomínio Shopping Praça Nova Araçatuba com pagamento acordado em 36 parcelas fixas de R\$ 4, com primeiro vencimento em 25 de agosto de 2021 e multa de 10% sobre o valor em aberto em caso de não pagamento e juros moratórios de 1% ao mês, pro rata, sendo atualizado desde a data de vencimento até a data de pagamento pela variação positiva do IPCA. Após o pagamento das 36 parcelas, o Condomínio Shopping Praça Nova Araçatuba deverá ainda quitar os valores de IOF e atualização, que são somados ao saldo do contrato.

7 Estoque de imóvel a comercializar

	2023	2022
Terrenos	11.050	11.050
Custos de construção (a)	101.070	100.285
Encargos Financeiros (b)	323	323
	112.443	111.658

- (a) Durante o exercício de 2016, a Companhia expandiu o Shopping Araçatuba, inaugurando uma área adicional de 4.538m². De forma recorrente são feitas melhorias nas lojas de clientes, através de allowance.
- (b) Valor referente a capitalização de encargos financeiros do empréstimo para financiamento da obra. Os encargos pararam de ser capitalizados após a conclusão da obra e inauguração do shopping, em novembro de 2014.

A Companhia avaliou a recuperabilidade de seu estoque através da mensuração do valor de mercado pelo avaliador externo CBRE Consultoria do Brasil Ltda., apurado por meio do método do Fluxo de caixa descontado.

Os cálculos foram baseados na análise das qualificações físicas do projeto e das informações identificadas no mercado.

Para a avaliação do fluxo de caixa descontado em 2023 e 2022, foi considerado o período de 10 anos, utilizando a taxa de desconto de 10,75% a.a. (2022: 10,75%) e taxa de perpetuidade de 8,50% a.a (2022: 8,50%).

Durante o exercício de 2022, a Companhia registrou uma reversão de provisão por valor realizável líquido de R\$ 11.174 zerando o total da provisão em 31 de dezembro de 2022. Para o exercício de 2023, não houve necessidade de constituição de redução ao valor recuperável líquido, uma vez que o valor justo foi avaliado maior que o saldo de estoque.

8 Empréstimos e financiamentos

Durante o exercício de 2014, a Companhia estabeleceu contrato de empréstimo para subsidiar os custos de construção do Shopping Araçatuba. O valor total do crédito era de R\$ 55.000 com taxa de 11% ao ano acrescida da Taxa Referencial (TR), prazo de 100 meses e carência de 12 meses (vencimento em novembro de 2024). A garantia do empréstimo é o imóvel shopping Araçatuba, bem como o penhor de 100% dos direitos creditórios dos contratos de locação. Não existem covenants no contrato.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	Circulante	Circulante	Não Circulante
Principal	3.298	7.941	3.386
Juros a pagar	4.171	98	3.914
Total	7.469	8.039	7.300

- (a) O valor total liberado foi de R\$ 55.000, sendo R\$ 2.729 em 2015 e R\$ 52.271 em 2014.
- (b) Em dezembro de 2023, os juros a pagar eram de R\$ 4.171 (2022: R\$ 4.012), totalizando uma dívida de R\$ 7.469 (2022: R\$ 15.339). Os juros pagos no período foram de R\$ 1.226 (2022: R\$ 2.028).
- (c) Do valor liberado, foi descontado custos de transação referente a IOF e comissão, Os custos de transação estavam sendo apropriados ao resultado conforme prazo do contrato. Em 2022, houve a apropriação de R\$ 184, estando este totalmente apropriado no final de 2022.

Em dezembro de 2023, foi apropriado o valor de R\$ 1.385 (2022: R\$ 2.469) referente a encargos financeiros na rubrica de despesas financeiras, sendo R\$ - (2022 – R\$ 2.285) referente a juros incorridos e R\$ 184 de custos de transação (2022: R\$ 184).

Durante o exercício de 2023, foram pagos R\$ 8.029 (2022: R\$ 7.874) referente a amortizações dos empréstimos. As previsões de pagamento são conforme quadro abaixo.

Ano	2023	2022
2023	-	8.039
2024	7.469	7.300
	<u>7.469</u>	<u>15.339</u>

Abaixo a conciliação das despesas financeiras:

	2023	2022
Encargos financeiros com empréstimos	(1.385)	(2.469)
Despesas bancárias	(29)	(23)
Juros pagos com fornecedores e impostos	(26)	(15)
Demais encargos financeiros / outras receitas (a)	(165)	831
	<u>(1.605)</u>	<u>(1.676)</u>

- (a) Em 2022 a Companhia foi ressarcida por tarifas e encargos cobrados indevidamente.

9 Fornecedores e retenções contratuais

	2023	2022
Fornecedores	145	93
Retenções contratuais (a)	30	30
	175	123

- (a) Referem-se as retenções contratuais decorrentes da construção da obra junto a construtora IRTHA Engenharia e o prestador de serviço CFO Metalúrgica EIRELLI – EPP. Parte das retenções ainda não foram pagas porque a Companhia está negociando com a construtora os valores retidos, uma vez que a Companhia entende que estes não são devidos.

10 Cessão de direito de uso a apropriar

O valor de cessão de direitos de uso a apropriar refere-se aos contratos de luvas comercializados, que são apropriados ao resultado conforme prazo do contrato. O saldo a apropriar, em dezembro de 2023, era de R\$ 1.300 (2022: R\$ 1.271).

A Companhia reconhece a receita decorrente dos contratos de cessão de direitos de uso linearmente no resultado. O reconhecimento da receita não é realizado para lojistas inadimplentes há mais de 90 dias, bem como é constituída perda estimada para liquidação duvidosa.

11 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social está composto por 122.168.947 (2022: 120.053.946) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, todos integralizados em no montante de R\$ 122.169 (2022: R\$ 120.054 integralizados e R\$ 200 a integralizar).

Os aumentos de capital de 2023 e 2022 foram aprovados em assembleias gerais extraordinárias de acionistas ocorridas nas datas listadas abaixo.

2023		2022	
01/02/2023	R\$ 457	01/02/2022	R\$ 435
01/02/2023	R\$ 390	01/03/2022	R\$ 530
01/04/2023	R\$ 563	01/04/2022	R\$ 830
01/06/2023	R\$ 225	02/05/2022	R\$ 560
03/07/2023	R\$ 110	01/06/2022	R\$ 430
02/10/2023	R\$ 370	01/09/2022	R\$ 430
		03/10/2022	R\$ 550
		01/11/2022	R\$ 200
		01/12/2022	R\$ 200
		12/12/2022	R\$ 200
Total	R\$ 2.115	Total	R\$ 4.365

Em 2023, foram integralizados no capital o montante de R\$ 2.315, sendo R\$ 200 o capital subscrito em 2022 e que estava a integralizar e R\$ 2.115 referente a subscrições ocorridas em 2022 e descritas no quadro acima (2022: 4.385).

A composição acionária da Companhia é dada conforme abaixo:

Acionista	2023		2022	
	Ações	Participação	Ações	Participação
ER Vetor Empreendimentos e Participações Ltda.	9.202.761	7,53%	9.043.501	7,53%
S.G.J Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.995.205	9,00%	10.804.855	9,00%
BREOF Fundo de Investimento em Participações	101.970.981	83,47%	100.205.590	83,47%
Total	122.168.947	100%	120.053.946	100%

Distribuição de dividendos e constituição de reservas

O lucro líquido apurado, deduzido de imposto de renda e contribuição social, terá a seguinte destinação:

- (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até atingir o limite de 20% (vinte por cento) do capital social subscrito;
- (b) Constituição de reserva pra contingências, se proposto pela Administração e aprovado em Assembleia Geral;
- (c) Pagamento de dividendo obrigatório;
- (d) Retenção de reserva de lucros com base em orçamento de capital, se proposto pela Administração e aprovado em Assembleia Geral; e

O saldo do lucro líquido será objeto de distribuição de dividendos conforme proposto pela Administração e deliberado pela Assembleia Geral.

Não houve distribuição de lucros no exercício de 2023 e 2022, uma vez que o lucro do exercício foi utilizado na absorção dos prejuízos acumulados da Companhia.

12 Receita líquida

	2023	2022
Receita de locação	13.549	10.793
Receita de apropriação de cessão de direito de uso	41	66
Receita de estacionamento	3.623	2.986
Deduções da receita	(611)	(1.281)
Total	16.602	12.564

13 Despesas administrativas

	2023	2022
Consultoria e assessoria	(774)	(442)
Despesas legais	(192)	(141)
Cartórios e certidões	-	(7)
Serviços profissionais	(121)	(491)
Viagens	(44)	(21)
Condomínio	(3.346)	(3.638)
Contabilidade	(112)	(106)
Outras despesas administrativas	(137)	304
Total	<u>(4.726)</u>	<u>(4.542)</u>

14 Despesas comerciais

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

	2023	2022
Propaganda e publicidade	(5)	-
Comissões	(744)	(446)
Total	<u>(749)</u>	<u>(446)</u>

15 Imposto de renda e contribuição social

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a conciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais é demonstrada como se segue:

	2023			
	Corrente		Diferidos	
	Imposto de renda	Contribuição Social	Imposto de renda	Contribuição Social
Recebimentos de locação	16.184	16.184	569	569
Presunção (32%)	5.179	5.179	182	182
Receitas financeiras:	99	99	-	-
Base de cálculo	5.278	5.278	182	182
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	15%	9%	15%	9%
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(792)	(475)	(27)	(16)
Adicional de imposto de renda (10%)	(503)	-	(19)	-
Imposto de renda e contribuição social	<u>(1.295)</u>	<u>(475)</u>	<u>(46)</u>	<u>(16)</u>

	2022
Lucro do exercício	17.218
Exclusões e adições	(11.640)
Lucro fiscal	5.578
Imposto de renda (15%)	837
Adicional de imposto de renda (10%)	534
Total imposto de renda	1.371
Contribuição social (9%)	<u>502</u>
Total impostos corrente	<u>1.873</u>

16 Contingências

A Companhia possuía provisão para demandas cível, no valor de R\$ 67 (2022: 51).

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não possuía ações envolvendo riscos de perda que a Administração, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificasse como possíveis.

17 Seguros

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía seguro contratado para responsabilidade civil e de riscos nomeados e operacionais, com o limite de indenização de R\$ 15.000 (2022: R\$ 16.500) e R\$ 196.604 (2022: 190.268), respectivamente.

18 Eventos subsequentes

A Administração da Companhia efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou transações ou eventos subsequentes que gerassem impacto nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023.

* * *

Rodrigo Lacombe Abbud
Diretor

Rodrigo Ávila Sarti
Diretor

Rodrigo Borges Silva
CPF nº 117.814.488-76
CRC nº 1SP190442/O-1
Contador