

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.

Brasilia - DF

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO 2023
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos Srs.

Administradores e Acionistas da

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.

Brasília – DF

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **2008 Empreendimentos Comerciais S.A.** 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 o resumo das práticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **2008 Empreendimentos Comerciais S.A.** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho de suas operações, 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 contábeis”. Somos independentes em relação a **2008 Empreendimentos Comerciais S.A.** 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 contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da **2008 Empreendimentos Comerciais S.A.**, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a companhia ou cessar suas operações, ou não teria nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da **2008 Empreendimentos Comerciais S.A.** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

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 contábeis, 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da **2008 Empreendimentos Comerciais S.A.**
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da **2008 Empreendimentos Comerciais S.A.** Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 **2008 Empreendimentos Comerciais S.A.** não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Fornecemos também aos responsáveis da administração da companhia, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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.

Rio de Janeiro- RJ, 29 de fevereiro de 2024.

GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES

CRC - DF nº 000810/0 - F - RJ

Jorge Luiz Calaza Rocha

JORGE LUIZ CALAZA ROCHA

CONTADOR - CRC - RJ nº 62.580/0-1

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Balço Patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>		<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	974	528	Fornecedores		137	545
Aplicações financeiras		61	585	Impostos e contribuições a recolher		1.100	1.006
Contas a receber	6	7.880	8.687	Contas a pagar Leasing	12	3.237	2.924
Tributos a recuperar		38	36	Outras obrigações		23	484
Dividendos antecipados pagos		-	3.958			<u>4.497</u>	<u>4.959</u>
Adiantamentos		160	12				
Outros valores a receber CP		145	132	Não circulante			
		<u>9.259</u>	<u>13.938</u>	Receita diferida	9	75	240
Não circulante				Provisão para contingência	10	-	93
Outros valores a receber LP		2.535	1.241	Contas a pagar Leasing LP	12	47.437	51.215
Direito de uso dos ativos	12	43.733	47.833	Impostos diferidos	11	538	424
Depósitos judiciais	10	12	56			<u>48.049</u>	<u>51.972</u>
Propriedade para investimento	7	33.979	32.499	Patrimônio líquido	13		
Imobilizado		11	-	Capital social		33.581	33.581
Intangível	8	8.445	9.246	Reservas		11.848	14.301
		<u>88.716</u>	<u>90.875</u>			<u>45.429</u>	<u>47.882</u>
Total do ativo		<u>97.975</u>	<u>104.813</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>97.975</u>	<u>104.813</u>

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
 Demonstração do Resultado
 Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita líquida	15	32.407	28.795
Custo de aluguéis e serviços	16	(12.238)	(10.430)
Lucro bruto		<u>20.169</u>	<u>18.635</u>
Receitas/(Despesas) operacionais			
Despesas com depreciação e amortização	17	(2)	(802)
Despesas com vendas, administrativas e gerais	17	(8.623)	(3.183)
Despesas legais e tributárias		(32)	(235)
Outras receitas (despesas)		(136)	-
		<u>(8.794)</u>	<u>(4.220)</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	18	(6.429)	(5.472)
Receitas financeiras	18	249	1.198
		<u>(6.180)</u>	<u>(4.274)</u>
Lucro líquido antes dos impostos e contribuições		<u>5.196</u>	<u>9.871</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente		(3.602)	(3.723)
Imposto de renda e contribuição diferido		12	204
Lucro do exercício		<u><u>1.606</u></u>	<u><u>6.352</u></u>
Resultado por ação - básico (em R\$)	13	0,1313	0,5194
Resultado por ação - diluído (em R\$)	13	0,1313	0,5194

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Demonstração de Resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro do exercício	<u>1.606</u>	<u>6.352</u>
Outros resultados abrangentes:	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u>1.606</u>	<u>6.352</u>

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
 Demonstração da mutação do patrimônio líquido
 Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de lucros a realizar</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucro</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 dezembro de 2021	33.581	12.880	1.103	9.412	-	56.976
Lucro do exercício					6.352	6.352
Reserva legal			318		(318)	-
Dividendos mínimos obrigatórios					(1.509)	(1.509)
Dividendos pagos antecipadamente com lucro do exercício					(4.526)	(4.526)
Dividendos pagos antecipadamente com reserva de lucros				(9.412)		(9.412)
Saldos em 31 dezembro de 2022	33.581	12.880	1.421	-	-	47.882
Lucro do exercício					1.606	1.606
Reserva legal			80		(80)	-
Dividendos mínimos obrigatórios					(381)	(381)
Dividendos pagos antecipadamente com lucro do exercício					(1.144)	(1.144)
Transferência de reservas		(2.534)		2.534		-
Dividendos pagos com reserva				(2.534)		(2.534)
Saldos em 31 dezembro de 2023	33.581	10.346	1.501	-	-	45.429

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.**Rio de Janeiro / RJ**

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	31/12/2023	31/12/2022
Atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	1.606	6.352
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:		
Aluguel linear	796	1.873
Depreciação e amortização	6.329	5.597
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	1.258	2.648
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre leasing	6.374	5.433
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	(204)
	<u>16.374</u>	<u>21.699</u>
Redução (aumento) dos ativos		
Contas a receber de clientes	(1.246)	(2.782)
Impostos a recuperar	(2)	(17)
Adiantamento a terceiros	(148)	3
Valores a receber	2.650	302
Depósitos judiciais	44	(26)
	<u>1.298</u>	<u>(2.520)</u>
Aumento (redução) dos passivos		
Fornecedores	(408)	(382)
Impostos e contribuições a recolher	196	(61)
Provisão para contingência	(93)	(1)
Outras obrigações	(461)	463
Receita diferida	(165)	(153)
	<u>(932)</u>	<u>(134)</u>
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>16.741</u>	<u>19.045</u>
Atividades de investimento		
Aquisição de ativo imobilizado	(13)	-
Aquisição de ativo intangível	800	-
Aquisição direito de uso	(800)	-
Aquisição de propriedade para investimento	(2.907)	(805)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	<u>(2.919)</u>	<u>(805)</u>
Atividades de financiamento		
Dividendos e JCP pagos	(4.060)	(19.404)
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	524	9.205
Pagamento juros - leasing	(6.374)	(5.433)
Pagamento principal - leasing	(3.466)	(2.512)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>(13.375)</u>	<u>(18.144)</u>
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	<u>447</u>	<u>96</u>
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	974	528
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	528	432
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	<u>447</u>	<u>96</u>

As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações contábeis

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

1. Contexto operacional

A 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. ("2008 Empreendimentos" e/ou "Companhia") foi constituída em 1º de março de 2007 e tem por objeto exclusivo a construção, exploração comercial e administração do Boulevard Shopping Brasília, localizado em Brasília (DF); e a prestação de serviços de administração e gestão de estacionamento do Boulevard Shopping Brasília. O prazo de duração da Companhia é de até 31 de dezembro de 2058 de acordo com o artigo 4º do Estatuto.

A Companhia detém participação de 100% no empreendimento Boulevard Shopping Brasília que foi inaugurado em 25 de julho de 2009.

A autorização para a emissão dessas demonstrações contábeis foi dada pela Diretoria em 29 de fevereiro de 2024.

2. Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1. Base de preparação

As demonstrações contábeis foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos financeiros, é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 4.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

2.3. Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

2.4. Contas a receber

Incluem valores a receber de aluguéis, Cessão de Direito de Uso (CDU) de áreas e serviços prestados a terceiros, registrados conforme o regime de competência na data do balanço e que são classificados como empréstimos e recebíveis. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante.

Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. Para o contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, A Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base.

A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

2.5. Ativos financeiros

2.5.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no seu reconhecimento inicial, sob as categorias ao valor justo por meio do resultado e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante. Os ativos financeiros classificados como títulos disponíveis para negociação referem-se a aplicações financeiras.

2.5.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras, líquidas" no exercício em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

2.5.3. Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.5.4. Impairment de ativos financeiros

(a) Ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

(b) Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo. O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de *hedge* nos casos de adoção da contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*). Sendo esse o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por *hedge*. A Companhia não adota a contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*).

2.6. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados e esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, somente para fins de divulgação.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Em atenção ao CPC 28, a Companhia também registra etapas em construção como propriedade para investimento, dado que esses empreendimentos serão mantidos para fins de arrendamento operacional.

2.7. Intangível

Softwares e programa de computação

São registrados ao custo de aquisição, deduzido das respectivas amortizações acumuladas e perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável. Possuem vida útil definida e são amortizados pelo método linear às taxas compatíveis com a vida útil estimada.

2.8. Capital social

As ações são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações são reconhecidas como dedução do patrimônio líquido.

2.9. Contas a pagar

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

2.10 Provisões para perdas por *impairment* em ativos financeiros

Os ativos não financeiros são revisados anualmente para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (*impairment*), o valor contábil do ativo (ou a unidade geradora de caixa à qual o ativo tenha sido alocado) será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Esse último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo (ou de uma Unidade Geradora de Caixa – “UGC”), menos as despesas de venda, e o valor em uso. Para fins de avaliação de perda, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *redução*, com exceção do ágio, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por *impairment* na data do balanço.

2.11. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

2.12. Reconhecimento da receita

Receitas de aluguéis

A receita é reconhecida em função do regime de competência em base pro-rata mensal ao longo do contrato e compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do empreendimento. A receita é apresentada líquida de descontos e cancelamentos.

O aluguel é cobrado com base em percentual estabelecido em contrato sobre o faturamento das lojas, bem como valores adicionais vinculados a eventos comerciais. Para a maior parte dos contratos é assegurado um aluguel mínimo mensal, o qual é cobrado sempre que o seu valor atualizado pelos índices contratuais for superior ao valor do aluguel determinado com base no faturamento.

Receita de CDU - Cessão de Direito de Uso de unidade locada

Corresponde à valores recebidos dos lojistas pela cessão do direito de uso da unidade ~~locada~~ e também ato contínuo ao recebimento, creditados aos empreendedores.

A receita de CDU é reconhecida linearmente no resultado do shopping conforme prazo do contrato e é corrigida monetariamente.

Receita de estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos do shopping center apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

2.13. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral.

2.14. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidas nos ativos financeiros, perdas nos instrumentos financeiros derivativos. 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.

2.15. Imposto de renda e contribuição social

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação lucro presumido caixa, aplicando as alíquotas 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o montante tributável excedente de R\$240 mil por ano para imposto de renda e 9%

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

para CSLL, sob uma base presumida distinta, conforme receita correspondente. Ou seja, a base de cálculo do imposto é determinada através da aplicação de um percentual sobre os valores globais da receita auferida pela pessoa jurídica, percentual este que é expressamente previsto em lei e varia em função da atividade da Companhia.

- Receitas operacionais - percentual presumido de 32%;
- Receitas financeiras - percentual de 100%.

A apuração por meio do lucro presumido que tem como base o regime de caixa é calculado proporcionalmente ao valor recebido dos valores faturados, mas sem dedução de qualquer tipo de custos ou despesas.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

2.16. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41.

3. Novos pronunciamentos Técnicos, Revisões e Interpretações

Foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), a revisão das normas abaixo, já vigentes no exercício de 2023, sem efeitos nas demonstrações contábeis da empresa:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Alteração/ Aprimoramento</u>
CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis/ IAS 1 - Presentation of Financial Statements/ IFRS 2 - Practice Statements	Divulgação de políticas contábeis "materiais" em vez de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explica como identificá-las.
CPC 23 - Políticas Contábeis, mudanças de Estimativas e Retificação de Erro/ IAS 8 - Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors	Explicação da distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.
CPC 50 Contratos de Seguro/ IFRS 17 - Insurance Contracts	Em 10 de janeiro de 2023, entrou em vigência a Norma IFRS 17/ CPC 50 "Contratos de Seguros", em particular, todas as entidades, incluindo aquelas que não são seguradoras, também terão de considerar se celebram quaisquer contratos que cumpram a definição de contratos de seguro.
IAS 12 - Tributos sobre o lucro	Requer que as entidades reconheçam, o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

O IASB analisa a emissão de novos pronunciamentos e revisão de alguns existentes, que entraram em vigência em janeiro de 2024, com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC. À medida que os normativos forem regulamentados, a administração da Companhia avaliará o impacto que tais pronunciamentos possam ter em suas demonstrações contábeis:

Pronunciamento	Alteração	Vigência
IAS 1 - Presentation of Financial Statements/ IRFS 2 - Practice Statementns	Para uma entidade classificar passivos como circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por, no mínimo, doze meses da data do balanço patrimonial.	a partir de 1º de janeiro de 2024
IAS 7 - Statements of cash flows/ IFRS - Financial Instruments Disclosures	Explica as características de acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgação adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como abjetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade	a partir de 1º de janeiro de 2024
IFRS 16 - Leasing	Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	a partir de 1º de janeiro de 2024
IAS 21 - The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates	Moeda não passível de conversão	a partir de 1º de janeiro de 2025

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. Considerando a natureza e a complexidade das operações da Companhia, na opinião da administração, as estimativas contábeis e julgamentos feitos no curso da preparação dessas demonstrações contábeis não são difíceis, subjetivas o complexas em um grau que requerem sua descrição como críticas.

5. Caixa e Equivalente de caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa	-	5
Fundo Fixo	5	5
Numerário em trânsito	(3)	-
Banco Itaú	973	518
	<u>974</u>	<u>528</u>

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

6. Contas a Receber

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aluguéis e serviços a receber	9.035	8.156
CDU a receber	58	305
Estacionamento	454	370
Quotas condominiais a receber	2.607	3.717
	<u>12.154</u>	<u>12.548</u>
Aluguel linear	5.681	4.885
Provisão para crédito de liquidação duvidosa ("PCLD")	<u>(9.954)</u>	<u>(8.746)</u>
	<u>(4.274)</u>	<u>(3.861)</u>

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

Descrição	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis e serviços a receber	2.592	436	530	2.203	3.274	9.035
CDU a receber	40	7	10	-	-	58
Estacionamento	454	-	-	-	-	454
Quotas condominiais a receber	198	256	292	1.409	453	2.608
Multas contratuais	-	-	-	-	-	-
Total em 2023	3.284	699	832	3.612	3.727	12.155
Aluguel linear (a)						5.681
(-) PCLD						(9.954)
Saldo líquido 2023						7.880

Descrição	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis e serviços a receber	2.765	448	421	774	3.746	8.154
CDU a receber	26	29	26	64	161	306
Estacionamento	370	-	-	-	-	370
Quotas condominiais a receber	-	80	232	857	2.548	3.717
Multas contratuais	-	-	-	-	-	-
Total em 2022	3.161	557	679	1.695	6.455	12.548
Aluguel linear (a)						4.885
(-) PCLD						(8.746)
Saldo líquido 2022						8.687

Aluguéis, cessão de direito e quotas condominiais a receber

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Abaixo, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de locação, cessão de direito e quotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão:

Risco	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	2,34%	2,34%
Vencidos até 90 dias	65,95%	48,10%
Vencidos até 180 dias	75,77%	73,50%
Vencidos até 360 dias	89,31%	89,31%
Vencidos há mais de 360 dias	99,00%	99,00%

Estacionamento

O contas a receber de estacionamento é composto por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de dezembro de 2023.

PCLD

	2023	2022
Saldo em 1º de janeiro	(8.746)	(7.163)
Baixa permanente de recebíveis	-	1.065
Constituição de PCLD (Nota 16)	(1.208)	(2.648)
	<u>(9.954)</u>	<u>(8.746)</u>

7.1 Arrendamento operacional

A Companhia mantém contratos de arrendamento operacional com os locatários das lojas do shopping (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

	2023	2022
Em 2023	7,92%	13,59%
Em 2024	19,80%	27,97%
Em 2025	7,92%	6,55%
Após 2025	59,41%	32,31%
Prazo indeterminado (*)	4,95%	19,58%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pela Companhia.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

7. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento refere-se ao empreendimento comercial do Boulevard Shopping Brasília mantido pela Companhia sob arrendamento operacional.

Segue abaixo a tabela de movimentação da propriedade para investimento indicando o início e fim dos exercícios:

	Custo	Depreciação Acumulada	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	46.970	(14.239)	32.731
Adição	807	(1.039)	(232)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	47.777	(15.278)	32.499
Adição	2.906	(1.426)	1.480
Saldo em 31 de dezembro de 2023	50.683	(16.704)	33.979

Valor justo da propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers.

A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação (31 de dezembro de 2023) à uma taxa de desconto definida. Adicionalmente, o fluxo de caixa projetado do shopping em operação não considerou expansões relevantes para este empreendimento.

As projeções refletem a melhor estimativa da Administração da Companhia, quanto à sua visão atual do mercado, bem como quanto à potenciais receitas e custos. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com indicadores observados no mercado de investimento local e internacional.

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seu empreendimento, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de sua propriedade.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não identificou necessidade de provisão para de redução do valor recuperável de suas propriedades para investimento.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

8. Intangível

31 de dezembro de 2023						
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de exploração do imóvel do Boulevard Shopping Brasília	25 anos	20.000	-	20.000	(11.555)	8.445
Software	5 anos	230	-	230	(230)	0
		20.230	0	20.230	(11.785)	8.445

31 de dezembro de 2022						
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de exploração do imóvel do Boulevard Shopping Brasília	25 anos	20.000	0	20.000	(10.755)	9.245
Software	5 anos	230	0	230	(229)	1
		20.230	0	20.230	(10.984)	9.246

9. Receitas diferidas

A receita diferida compreende o reconhecimento da Cessão de Direito de Uso (CDU), apropriados ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados.

	2023	2022
Cessão de direito de uso	-	240
CDU a apropriar	677	-
(-) CDU apropriado no resultado	(603)	-
	75	240

10. Depósitos judiciais e provisão para contingência

O saldo de provisão para contingências e depósitos judiciais são como segue:

	2023			2022		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Trabalhista	-	-	-	5	-	5
Cível	-	(12)	(12)	88	(56)	32
Total	-	(12)	(12)	93	(56)	37

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Movimentação dos depósitos judiciais:

	<u>31/12/2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2023</u>
Cível	56	-	(44)	12
	<u>56</u>	<u>-</u>	<u>(44)</u>	<u>12</u>
	<u>31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2022</u>
Cível	30	26	-	56
	<u>30</u>	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>56</u>

Movimentação da provisão para contingências

	<u>31/12/2022</u>	<u>Adições/ (Baixas)</u>	<u>31/12/2023</u>
Trabalhista	5	(5)	-
Cível	88	(88)	-
	<u>93</u>	<u>(93)</u>	<u>-</u>
	<u>31/12/2021</u>	<u>Adições/ (Baixas)</u>	<u>31/12/2022</u>
Trabalhista	5	-	5
Cível	89	(1)	88
	<u>94</u>	<u>(1)</u>	<u>93</u>

A Companhia, até a data de divulgação destas demonstrações contábeis, não possui causas relevantes possíveis que são passíveis de divulgação.

11. Impostos diferidos e Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

	<u>Passivos</u>	
	<u>31 de dezembro de 2023</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>
Pis/Cofins diferida	211	106
IRPJ e CSSL diferida	326	318
	<u>538</u>	<u>424</u>

A apuração pelo lucro presumido do imposto de renda e contribuição social está demonstrada abaixo:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita líquida - Regime Caixa	31.688	30.490
Alíquota fiscal presumida	32%	32%
Lucro presumido - Alíquota padrão	10.140	9.757
Receita financeira	142	851
Outras receitas	91	419
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social antes das taxas legais	3.527	3.749

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Efeitos fiscais sobre:

Imposto diferido	(12)	(206)
Outros	-	(24)
Imposto de renda e contribuição social no ano	3.515	3.519
Alíquota fiscal efetiva total	11,09%	11,54%

12. Direito de Uso e contas a pagar - Leasing

Saldo inicial em 31 de dezembro de 2022 - Direito de uso	47.833
Amortização direito de uso	(4.100)
Saldo no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2023 - Direito de uso	43.733
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2022 - Contas a pagar - Leasing	54.139
(+) Juros apurados no exercício	6.374
(-) Pagamentos realizados no exercício	(9.839)
Saldo em 31 de dezembro de 2023 - Contas a pagar - Leasing	50.674
Saldo no passivo circulante - contas a pagar - Leasing	3.237
Saldo no passivo não circulante - contas a pagar - Leasing	47.437

13. Patrimônio Líquido**(a)Capital Social**

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social da Companhia está representado por R\$33.581 e com 12.229.406 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

A composição acionária da Companhia é demonstrada na tabela abaixo:

Sócios	Ações ordinárias (em unidades)
LA Shopping S.A.	6.114.703
LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.114.703
Total	12.229.406

Em 08 de junho de 2022, a Aliansce Sonae Shopping Center e a LA Shopping S.A celebraram “Contrato de compra e venda de Ações e Quotas e Outras Avenças” (“SPA”), por meio do qual a Aliansce Shopping Center vendeu, e a LA Shopping S.A Imobiliários adquiriu 6.114.703 (seis milhões, cento e quatorze mil e setecentos e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da 2008 (“Ações Shopping Brasília”), correspondente a uma participação indireta de 50% (cinquenta por cento) do direito de locação sobre o Boulevard Shopping Brasília.

Portanto, após celebração de contrato de compra e venda, o capital da empresa 2008 Empreendimentos S.A é de 50% da LA Shopping S.A e 50% LA BSB Empreendimentos

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Imobiliários S.A.

(b) Reserva legal

De acordo com o estatuto social da Companhia, 5% do lucro líquido do exercício será destinado a reserva legal até que ela atinja 20% do capital social, após compensação dos prejuízos acumulados, se houver.

(c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital correspondem a valores recebidos pela Companhia de seus acionistas destinados a serem utilizados como futuro aporte de capital.

(d) Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no exercício ajustado na forma da lei.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	1.606	6.352
(-) Reserva legal - 5%	80	318
Lucro básico para determinação dos dividendos	<u>1.526</u>	<u>6.034</u>
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>381</u>	<u>1.509</u>
Dividendos complementar ao mínimo	3.678	17.895
Total dos dividendos declarados no exercício	<u>4.060</u>	<u>19.404</u>
Dividendos pagos com lucro do exercício (mínimo e complementar)	1.526	6.034
Dividendos pagos com reserva de retenção de lucros	2.534	9.412
Dividendos pagos como adiantamento (Vide ativo circulante)	-	3.958
	<u>4.060</u>	<u>19.404</u>

Durante o ano de 2023, foram pagos R\$4.060 sendo R\$ 381 a títulos de dividendos mínimos obrigatórios, R\$ 1.145 como dividendos antecipados com o lucro do exercício, R\$ 2.534 de dividendos com consumo da reserva de lucros.

e) Resultado por ação - básico e diluído

O resultado por ação básico é computado pela divisão do lucro do exercício pela média ponderada das ações em circulação no exercício.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

diluídos. Não há efeitos de diluição a serem considerados em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

O cálculo do resultado por ação básico e diluído encontram-se divulgados a seguir:

Resultado básico e diluído por ação	2023	2022
Lucro líquido do exercício	1.606	6.352
Quantidade de ações - média ponderada	12.229.406	12.229.406
Resultado básico por ação - R\$	<u>0,1313</u>	<u>0,5194</u>

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping center. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador, o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

O contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas do shopping de onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial do shopping quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas no shopping e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

A Administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na Nota Explicativa nº 6. Todo o caixa e equivalente de caixa está aplicado em instituições financeiras com rating mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (*Moody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez.

A seguir, estão os vencimentos contratuais de ativos e passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida.

31 de dezembro de 2023	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06- 12 meses	1-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Contas a pagar - leasing	50.673	74.555	3.550	3.550	7.100	21.300	39.055
Fornecedores	137	137	137	-	-	-	-
	50.811	74.692	3.687	3.550	7.100	21.300	39.055
31 de dezembro de 2022	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06- 12 meses	1-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Contas a pagar - leasing	54.139	81.655	3.550	3.550	7.100	21.301	46.153
Fornecedores	545	545	545	-	-	-	-
	54.684	82.200	4.095	3.550	7.100	21.301	46.153

Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

O risco de mercado é dividido em risco de taxa de juros e risco de valor justo.

Risco de taxa de juros

A Companhia contabiliza ativos financeiros a valor justo por meio de resultado.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Valor contábil	
	2023	2022
Instrumentos financeiros de taxa juros		
Ativos financeiros	1.035	1.113
Passivos financeiros	(137)	(545)
	898	568

Risco de taxa de juros

Ativo financeiro

A Administração considera que não há riscos de mercado relevantes. Todos os ativos financeiros estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "*investment grade*" emitida pelas maiores agências de rating globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch).

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados à variação do CDI. Esses ativos estão aplicados em fundos de investimento com a característica acima citada.

Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Companhia estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

A Administração acompanha o desempenho do shopping center com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhada de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade e o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia não está sujeita a exigências externas impostas de capital.

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

15. Receita Líquida de alugueis e prestação de serviços

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas de aluguel	27.245	25.808
Cessão de direito de uso	175	113
Estacionamento	7.301	6.515
Multa contratual	289	141
Outras	128	153
Impostos e contribuições e outras deduções	<u>(2.731)</u>	<u>(3.935)</u>
	<u>32.407</u>	<u>28.795</u>

16. Custos de alugueis e serviços

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custo com lojas vagas e contratuais	(1.134)	(658)
Custo com fundo de promoção contratual	(265)	(276)
Custo com fundo de promoção especial (aporte)	(574)	(500)
Custo administrativos do shopping	(211)	(1.180)
Custo com taxa de administração e comercialização	(2.627)	(1.971)
Custo de estacionamento	(1.100)	(867)
Depreciação de propriedades	(1.426)	(1.037)
Depreciação de direito e uso de ativo (Contrato de leasing do shopping)	(4.900)	(3.758)
Outros custos	<u>-</u>	<u>(183)</u>
	<u>(12.238)</u>	<u>(10.430)</u>

17. Despesas com depreciação, amortização, venda, administrativas e gerais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Amortização de direito de exploração do imóvel do shopping e amortização de outros intangíveis	(2)	(802)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(2.016)	(2.648)
Despesas com prestação de serviços	(5.692)	(343)
Provisão de contingência	93	-
Aluguéis	475	-
Outras despesas	<u>(1.483)</u>	<u>(192)</u>
	<u>(8.625)</u>	<u>(3.985)</u>

2008 Empreendimentos Comerciais S.A.
Rio de Janeiro / RJ
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

18. Resultado Financeiro

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas financeiras		
Juros e Atualização - contratos de leasing	(6.404)	(5.433)
Outros	<u>(25)</u>	<u>(40)</u>
	<u>(6.430)</u>	<u>(5.473)</u>
Receitas financeiras		
Receita de aplicações financeiras	120	748
Atualização, multas e juros - shopping	129	443
Outros	<u>1</u>	<u>8</u>
	<u>249</u>	<u>1.199</u>
Resultado financeiro	<u><u>(6.180)</u></u>	<u><u>(4.274)</u></u>

19. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Em 31 de dezembro de 2023, o shopping em operação da Companhia está segurado de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - o shopping center da Companhia possui seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsáveis civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros.
- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - o shopping center da Companhia possui seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância assegurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.