

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em reais)

1) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, apresentadas para fins comparativos, foram elaboradas com observância das normas contábeis emanadas da legislação societária Lei 6.404/1976 e Lei 11.638/2007. Não foram observadas ainda as normas da Lei 12.973/2014 por entender não ter alterações significativas em aspectos fiscais/societários. Essas normas não requerem apresentação das demonstrações contábeis expressas em moeda de poder aquisitivo constante.

2) SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade para a elaboração das Demonstrações Contábeis são as seguintes:

- a) O resultado é apurado pelo regime contábil de competência de exercício;
- b) Os ativos realizáveis e os Passivos Exigíveis com prazo inferior à 365 dias são demonstrados como circulante;
- c) O imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição;
- d) Os empréstimos e financiamentos foram atualizados de acordo com as taxas contratuais até a data do balanço;
- e) As aplicações financeiras estão apresentadas pelo valor original, não contemplando os rendimentos do período por ser aplicação com taxa pós-fixada;
- f) O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro foram apurados com base no Lucro Presumido, sendo a alíquota de 15% mais adicional de 10% para o Imposto de Renda, e 9% para a Contribuição Social sobre o Lucro;
- g) Na Demonstração das Mutações do Patrimônio líquido o saldo da conta Lucros (Prejuízos) acumulados foi transferido para Reservas de Lucros em virtude da nova redação da Lei 6.404 dada pela Lei 11.941.

3) IMOBILIZADO

O imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição:

DISCRIMINAÇÃO DAS CONTAS	2021	2020	Taxa Anual Depreciação %
Obras em Andamento	202.329.470	112.704.752	0
(-) Depreciação Acumulada	(0)	(0)	
Total Líquido	202.329.470	112.704.752	

4) CAPITAL SOCIAL

O Capital Social é de R\$ 3.069.000,00 (três milhões e sessenta e nove mil reais), representado em 3.069.000 (três milhões e sessenta e nove mil) ações Ordinárias, sendo 2.762.100 (dois milhões setecentas e sessenta e duas mil e cem) ações classe A e 306.900 (trezentas e seis mil e novecentas) ações classe B, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas.

5) DEBÊNTURES

A primeira emissão privada de debêntures da companhia, sendo de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), que será admitida a distribuição parcial das debêntures, desde que sejam distribuídas debêntures no montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) equivalente a 5.000 (cinco mil) debêntures (montante mínimo), caso não seja atingido o montante mínimo até o encerramento da oferta restrita a exclusivo critério da debenturista ou o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira integralização dos CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), o que ocorrer primeiro (prazo de colocação), a totalidade das debêntures deverá ser resgatada e cancelada pela emissora, ou seja atingido o montante mínimo, mas não seja distribuída a totalidade das debêntures até o final do prazo de colocação, as debêntures não integralizadas perante a debenturista deverão ser resgatadas e canceladas pela emissora.

Foram emitidas debêntures até 31 (trinta e um) de dezembro de 2021 (dois mil e vinte um), com saldo acrescido de juros e correção monetária de R\$ 82.684.701,44 (oitenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, setecentos e um reais e quarenta e quatro centavos).

A emissão será realizada em série única, onde serão emitidas até 80.000 (oitenta mil) debêntures. Os recursos obtidos pela emissora por meio da emissão das debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de despesas incorridas anteriormente à emissão dos CRI, em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, documentos comprobatórios entregues ao Agente Fiduciário (destinação reembolso) e pagamento de despesas imobiliárias futuras (destinação futura), ambas diretamente atinentes à construção de um empreendimento imobiliário que contemplará um shopping center, a ser estabelecido no imóvel de titularidade da Emissora, localizado na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida Alexandre Ferronato, nº 800, objeto da matrícula nº 54.170, livro nº 2, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sinop/MT (empreendimento e imóvel, respectivamente), observado a parcela referente à Destinação Futura deverá ser alocada conforme cronograma físico-financeiro indicativo que integra a Escritura de Emissão de Debêntures (destinação dos recursos).

As debêntures foram emitidas em 22 (vinte e dois) de setembro de 2020 (dois mil e vinte), tendo como prazo e data de vencimento 3.657 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da data emissão, vencendo em 22 (vinte e dois) de setembro de 2030 (dois mil e trinta), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das debêntures.

As debêntures terão carência de 48 (quarenta e oito) meses no pagamento da amortização do valor nominal unitário, sendo que a primeira amortização do valor nominal unitário atualizado das debêntures ocorrerá em 22 (vinte e dois) de outubro de 2024 (dois e vinte quatro). O valor nominal unitário de cada debênture na data de emissão será de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

O valor nominal unitário das debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA).

As debêntures serão simples, não conversível em ações de emissão da Emissora, nominativa, sem emissão de cautela ou certificado. As debêntures são da espécie com garantia real e contarão ainda com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das S.A.

As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, correspondentes a 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (remuneração), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias decorridos. A partir da data de emissão os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas.

O saldo do valor nominal unitário atualizado das debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas.

Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da emissão das debêntures deverão ser efetuados mediante depósito em conta corrente de titularidade da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (Debenturista e Conta Centralizadora, respectivamente). Para todos os efeitos, o local de pagamento das debêntures será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures (tributos), observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso ficarão sujeitos, adicionalmente à atualização monetária e remuneração, à multa moratória, não compensatória, de 5% (cinco por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, encargos moratórios).

Tendo como garantia real de alienação fiduciária de 100% (cem por cento) o imóvel onde será desenvolvido o empreendimento, em que será erguido o shopping center.

Tem como garantia de cessão fiduciária, a ser outorgada pela companhia, todos decorrentes da locação e cessão de uso de espaços relativos ao empreendimento a ser implementado pela Companhia no imóvel (recebíveis), os quais serão depositados exclusivamente na conta corrente de titularidade da debenturista (conta arrecadadora).

Sendo criado um fundo de reserva no montante mínimo equivalente a 200% (duzentos por cento) da maior parcela projetada de pagamento das debêntures (parcela), dentro do intervalo de 03 (três) meses seguintes à respectiva data de cálculo das parcelas de pagamento das debêntures, a ser constituído pela emissora.

A Companhia poderá a partir de 1º (primeiro) de outubro de 2026 (dois e vinte e seis) realizar, a qualquer momento, o resgate total antecipado facultativo das debêntures, a seu exclusivo critério. Podendo também realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa de até 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures, a qualquer momento.

Nas hipóteses de resgate antecipado facultativo e de amortização extraordinária antecipada facultativa, a companhia deverá pagar, conforme o caso, um prêmio correspondente a um percentual incidente sobre o valor a ser resgatado antecipadamente ou amortizado extraordinariamente, decrescente ao longo do tempo (de acordo com a data do resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária antecipada facultativa – período), conforme abaixo:

Período	Percentual do Prêmio de Pré-Pagamento
Até o dia 31 de setembro de 2026 (Inclusive)	Vedado o pré-pagamento e a amortização extraordinária facultativa
Entre o dia 1º de outubro de 2026 (Inclusive) até a integral quitação das Debêntures	10,0% (dez por cento) sobre o saldo devedor, com redução de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) por cada ano decorrido a partir do dia 1º de outubro de 2026 até a quitação integral das debêntures, conforme o descrito abaixo: De 01/10/2026 a 31/09/2027 – 10% De 01/10/2027 a 31/09/2028 – 8,5% De 01/10/2028 a 31/09/2029 – 7,0% De 01/10/2029 a 31/09/2030 – 5,5%

ROBERTO MARTINS

Diretor

CPF: 777.220.867-72

ENIO PIPINO SOBRINHO

Diretor

CPF: 527.045.729-68

IVAN CARLOS DA SILVA

Contador CRC-PR 031397-O-6/MT

CPF: 487.987.979-72