
***Shopping Pátio
Cianê
Empreendimentos
Imobiliários S.A.***
***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024, 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.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor 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,



Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

Conteúdo

Balço patrimonial	1
Demonstração do resultado	2
Demonstração do resultado abrangente	3
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	4
Demonstração dos fluxos de caixa	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	6

Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.)

	Nota	2024	2023
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	7	2.585	4.108
Depósitos vinculados	8	2.149	1.961
Contas a receber	9	2.429	2.497
Outras contas a receber		182	3
Outras contas a receber com partes relacionadas	11	9	21
Impostos correntes a recuperar		1.444	575
Empréstimos a lojistas	10	-	127
Total do Ativo Circulante		8.798	9.292
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos a lojistas	10	-	-
Depósito Judicial		21	-
Outros créditos		-	59
Propriedade para Investimentos	12	206.650	210.715
Mútuos	11	609	609
Imobilizado		9.433	7
Total do Ativo não Circulante		216.713	211.390
Total do Ativo		225.511	220.682
			(0)
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Fornecedores		5.675	3.082
Empréstimos e financiamento	13	7.305	7.621
Tributos a recolher		1.561	698
Outras contas a pagar com partes relacionadas	11	118	46
Receita antecipada	14	489	349
Outras obrigações		298	69
Dividendos a pagar		836	1.356
Total do Passivo Circulante		16.282	13.221
NÃO CIRCULANTE			
Tributos diferidos	15	14.109	12.774
Empréstimos e financiamentos	13	76.729	70.067
Provisão para causas judiciais	22	15	159
Receita antecipada	14	1.350	1.171
Total do Passivo não Circulante		92.203	84.171
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital Social	16	114.031	120.421
Dividendos distribuídos		-	-
Reservas		2.995	2.869
Prejuízos acumulados		-	-
Total do Patrimônio Líquido		117.026	123.290
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		225.511	220.682

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.)

	Nota	2024	2023
Receitas líquidas de aluguéis e serviços	17	30.908	26.924
Custos com aluguéis e serviços	18	(11.503)	(10.890)
Resultado bruto		<u>19.405</u>	<u>16.034</u>
Despesas e receitas operacionais			
Despesa com pessoal		(44)	(101)
Despesas gerais e administrativas	19	(486)	(559)
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas	9	(2.111)	(75)
Reversão (provisões) para contingências	22	144	(16)
Despesas tributárias		(21)	(4)
Outras despesas operacionais		<u>(1.049)</u>	<u>(304)</u>
Resultado antes do resultado financeiro		<u>15.838</u>	<u>14.975</u>
Resultado financeiro	20		
Receitas financeiras		443	853
Despesas financeiras		<u>(10.224)</u>	<u>(10.457)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>6.057</u>	<u>5.371</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	21	(1.181)	(340)
Imposto de renda e contribuição social diferido	21	<u>(1.356)</u>	<u>(1.441)</u>
Lucro do exercício		<u>3.520</u>	<u>3.590</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais.)

	2024	2023
Lucro do exercício	3.520	3.590
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>3.520</u>	<u>3.590</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais.)

Nota	Capital social	Capital social a integralizar	Reservas		Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
			Legal	Total		
17						
Saldos em 31 de dezembro de 2022	235.422	(1.054)	-	-	(91.116)	143.252
Redução de Capital	(21.251)	1.054	-	-	-	(20.197)
Adorção de Prejuízo	(93.750)	-	-	-	93.750	-
Lucro do exercício	-	-	-	-	3.590	3.590
Destinação de Lucro:						
Constituição de reserva legal	-	-	311	311	(311)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(1.478)	(1.478)
Reserva de lucros	-	-	-	4.435	(4.435)	-
Reserva de lucro distribuída	-	-	-	(1.877)	-	(1.877)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	120.421	-	311	2.869	-	123.290
Redução de Capital	(6.390)	-	-	-	-	(6.390)
Adorção de Prejuízo	-	-	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	-	-	3.520	3.520
Destinação de Lucro:						
Constituição de reserva legal	-	-	176	176	(176)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(836)	(836)
Reserva de lucros	-	-	-	2.508	(2.508)	-
Reserva de lucro distribuída	-	-	-	(2.558)	-	(2.558)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	114.031	-	487	2.995	-	117.026
	-	-	-	0	-	0

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Exercícios findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais.)

	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do Imposto de renda e Contribuição social	6.057	5.371
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa		
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada	1.983	22
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada s/ empréstimo lojistas	127	54
Ajuste de linearização	243	10
Juros sobre empréstimos concedidos	-	(4)
Juros sobre empréstimos	9.748	9.576
Custo com empréstimos	266	207
Depreciação de Propriedade para investimento	5.374	5.373
Depreciação e amortização imobilizado	679	64
Outras despesas	(65)	-
Provisão para causas judiciais	(144)	16
Variações nas contas de ativo e passivo		
Depósitos vinculados	(188)	5.053
Contas a receber de clientes	(2.158)	93
Outras contas a receber	(179)	(2)
Partes relacionadas	84	(20)
Tributos a recuperar	(449)	(273)
Depósitos Judiciais	(21)	-
Outros créditos	59	(1)
Fornecedores	(2.593)	564
Tributos a recolher	22	8
Impostos diferidos	(21)	1
Outras obrigações	229	55
Receitas antecipadas	319	(110)
Juros pagos	(1.416)	(5.904)
Impostos pagos	(760)	(276)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	17.196	19.877
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento empréstimos a lojistas	-	68
Mútuo	-	-
Adições em propriedades para investimentos	(1.308)	(1.056)
Adições de imobilizado	(7.075)	-
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(8.383)	(988)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Amortização de empréstimos	(1.388)	(5.047)
Redução de capital social	(6.390)	(20.197)
Distribuição de reserva de lucros	(2.558)	(2.000)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	(10.336)	(27.244)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.523)	(8.355)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.108	12.463
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.585	4.108
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.523)	(8.355)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), foi constituída em 30 de julho de 2009, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada no município de Sorocaba - SP, possui como acionistas REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A. e Santa Helena Investimentos e Participações S.A., que detêm, respectivamente, 76% e 24% das ações representativas da Companhia.

A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação e a implementação do shopping center denominado Shopping Pátio Cianê, localizado no município de Sorocaba, Estado de São Paulo ("shopping center"), mediante o desenvolvimento, a comercialização e a locação de unidades pertencentes ao shopping Center, e ainda (ii) a exploração, operação e administração do estacionamento rotativo para veículos automotores no Shopping Pátio Cianê.

O shopping center é regido através de uma estrutura denominada Condomínio "Pro Indiviso" - CPI. O shopping center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção, pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos, podendo ser renovada. Por meio da convenção de CPI, cada co-empresendedor possui uma participação sobre toda a propriedade, a qual é indivisível. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia detém a representação legal e a administração do shopping center conforme contrato de prazo indeterminado.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 10 de fevereiro de 2025.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 10** - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 13** - propriedade para investimento: mensuração do valor justo para fins de *impairment*.
- **Nota explicativa 23** - provisões para contingências.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

6 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

6.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias e depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

6.2 Instrumentos financeiros

Ativos Financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro

no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Instrumentos de dívida a VJORA Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.

Instrumentos patrimoniais a VJORA Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(i) **Desreconhecimento**

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(ii) **Compensação**

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(iii) **Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge**

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo nos exercícios 2024 e 2023.

6.3 Redução ao valor recuperável (Impairment)

(i) **Ativos financeiros não-derivativos**

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira.

6.4 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

6.5 Contas a receber

Consiste em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
A vencer	4%
0 a 30	41%
31 a 90	58%
91 a 150	70%
151 a 210	80%
211 a 270	88%
271 a 330	95%
> 330	100%

6.6 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um Shopping Center que será mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 35 anos.

Tenant Allowance

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

6.7 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	5

6.8 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.

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

6.9 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão 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.

6.10 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributários) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

6.11 Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado.

Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

6.12 Tributação

6.12.1 Imposto de renda e contribuição social - Correntes

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas 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, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

6.12.2 Imposto de renda e contribuição social - Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

6.12.3 Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto sobre serviço - ISS de serviço de estacionamento é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

6.13 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando for provável que a Companhia receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos serviços que serão transferidos ao cliente.

6.13.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados alugueis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

6.13.2 Receita de cessão de direitos 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.

6.13.3 Receita com estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

6.13.4 Receita com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

6.13.5 Receita financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

6.14 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

6.15 Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Depósitos bancários	2.457	4.102
Aplicações financeiras (*)	128	6
Total	<u>2.585</u>	<u>4.108</u>

(*) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) de curtíssimo prazo, de liquidez imediata, remunerados a uma taxa entre 75% a 99% do CDI, para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate e são destinadas a atender as necessidades de caixa da Companhia frente suas obrigações de curto prazo.

8 Depósitos vinculados

O saldo de aplicações financeiras classificados nessa rubrica refere-se às garantias financeiras mantidas através de uso restrito devido ao contrato de empréstimo (conforme Nota Explicativa nº 14). As aplicações referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), o respectivo saldo em 2024 foi de R\$ 2.149 (R\$ 1.961 em 2023).

9 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *shopping center* de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	2024	2023
Aluguéis (a)	10.108	8.245
Estacionamento	197	150
Cessão de direitos de uso - CDU	1.560	1.555
Condomínio (b)	10	10
	11.875	9.960
Provisão para perda de crédito esperada	(9.446)	(7.463)
Total do contas a receber	2.429	2.497

(a) A Companhia possui 166 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis que estão assim compostos:

	2024	2023
Em 2024	11%	10%
Em 2025	17%	7%
Em 2026	9%	8%
Em 2027	9%	9%
Em 2028	14%	9%
Após 2028	14%	23%
Indeterminado (*)	26%	34%
Total	100%	100%

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

(b) Refere-se a saldos a receber de lojistas inadimplentes em relação aos gastos condominiais, assumidos pela Companhia. A totalidade dos saldos encontra-se provisionada como perda de crédito esperada em 31 de dezembro de 2024.

Em 2024 e 2023 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	2024	2023
A vencer	1.885	2.266
Vencidos de 1 a 30 dias	144	78
Vencidos de 31 a 90 dias	394	158
Vencidos de 91 a 150 dias	641	241
Vencidos de 151 a 210 dias	719	368
Vencidos de 211 a 270 dias	228	406
Vencidos de 271 a 330 dias	250	147
Acima de 330 dias	7.614	6.296
	<hr/>	<hr/>
Total de contas a receber	11.875	9.960

Abaixo está demonstrada a movimentação da provisão para créditos de perdas esperadas ("PCE"):

	Provisão para constituída no contas a receber	Provisão para constituída em empréstimos a lojistas	Provisão para perda de crédito esperada constituída no resultado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.441	(9)	-
Constituição-aluguel	916		916
Reversão – empréstimo a lojista	(870)	54	(816)
Reversão - CDU	(24)		(24)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.463	45	76
Constituição-aluguel	1.983	127	2.111
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	9.446	172	2.111

A constituição e a baixa da provisão foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 2.111 (R\$ 76 em 2023) como "Provisão para perdas de crédito esperadas". O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

10 Empréstimos a lojistas

Refere-se a recursos concedidos a determinados lojistas para a viabilização da construção da infraestrutura de lojas, conforme segue:

		2024	2023
Lojista	Índice de reajuste		
Le postiche - SPE	IGP-M	104	104
Ophicina	IGP-M	1	1
Toshimar	IGP-M	53	53
Vips coiffeur	IGP-M	10	10
Clube melissa	IGP-M	22	22
		<u>190</u>	<u>190</u>
Provisão para perda de crédito esperada		<u>(190)</u>	<u>(63)</u>
Total do ativo		<u>-</u>	<u>127</u>

11 Partes relacionadas

	2024	2023
Mútuo a receber (a)	609	609
Partes relacionadas (b)	9	21
Partes relacionadas (b)	<u>(118)</u>	<u>(46)</u>
	<u>500</u>	<u>584</u>

(a) Abaixo segue a composição da conta de mútuo a receber

Data do empréstimo	Vencimento	Mutuante	Mutuário	Bruto	Valor pago	Líquido
12/03/2021	Indeterminado	PATIO CIANE	REC 2018 I PART	450	-	450
13/07/2020	Indeterminado	PATIO CIANE	REC 2018 I PART	159	-	159

(b) Refere-se a despesas pagas pelo Shopping Pátio Cianê e que devem ser reembolsadas pelo Condomínio ou pelo FPP (Fundo de Promoção e Propaganda).

11.1 Remuneração dos administradores

Durante os exercícios de 2024 e 2023 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

12 Propriedades para investimento

O valor de custo destes ativos e a movimentação das propriedades para investimentos são representados por:

	Terrenos	Edificações	Allowance (i)	Depreciação acumulada	Valor líquido
Em 31 de dezembro de 2022	43.005	212.566	9.496	50.035)	215.032
Adições	-	619	437	(5.373)	(4.317)
Em 31 de dezembro de 2023	43.005	213.185	9.933	(55.408)	210.715
Adições	-	1.308	-	(5.374)	(4.065)
Em 31 de dezembro de 2024	43.005	214.493	9.933	(60.782)	206.650

(i) Disponibilização de recursos próprios do locador para a realização de obras em áreas que serão ocupadas por lojistas.

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia efetuou uma avaliação com auxílio de um avaliador externo, com experiência em avaliações de propriedades da mesma natureza, considerando os custos adicionais para conclusão das obras e o fluxo de caixa descontado.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo das propriedades para investimentos calculado pelo avaliador é de 296.793 (290.360 em 31 de dezembro de 2023).

13 Empréstimos e financiamentos

Em 17 dezembro de 2018 a Companhia celebrou um instrumento particular de cessão de créditos imobiliários sob condição suspensiva e outras avenças junto a Nova Securitizadora S.A. A presente cessão de crédito se destina a viabilizar a emissão dos CRI pela securitizadora, de modo que os créditos imobiliários e demais acessórios serão vinculados aos CRI até o vencimento destes.

Para referida operação a Securitizadora emitiu um termo de securitização no valor de R\$83.027, atualizados por juros anuais de 2,0% a.a. acrescidos da variação do CDI, vencíveis em 144 parcelas mensais, vencendo a primeira parcela em 17 de janeiro de 2019 e a última em 18 de dezembro de 2030, e garantidos pelas ações da Companhia gerando um custo com captação de R\$210. Em 2024, o saldo de custo com captação, cujo início de amortização ocorreu em 2019, foi de R\$ 2.152 (R\$ 1.554 em 31 de dezembro de 2023).

Em virtude da cessão de créditos em garantia do cumprimento das obrigações garantidas, foi realizada uma aplicação em CDB no montante de R\$8.748, até que as seguintes garantias fossem realizadas em favor da securitizadora:

- Alienação fiduciária do imóvel;
- Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios;
- Alienação fiduciária das ações;

Em 25 de janeiro de 2022 foi deliberado, por meio de assembleia geral extraordinária de titulares dos CRI ("Assembleia"), a repactuação de determinadas características e condições dos CRI e das garantias a eles atreladas, conforme previsto na ata da referida Assembleia, dentre elas: a inclusão da previsão de atualização monetária do saldo do valor nominal unitário dos CRI pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; a alteração da taxa de juros remuneratórios aplicável aos CRI para 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano; em razão do quanto previsto acima, a alteração da tabela de amortização e remuneração dos CRI; a alteração da data de vencimento dos CRI; a alteração da forma de cálculo e das condições aplicáveis ao índice de cobertura previsto na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão; a alteração dos eventos em que será devido o prêmio previsto na cláusula 4.5. do Contrato de Cessão, bem como da forma de cálculo de referido prêmio; a inclusão de covenant relacionado ao loan to value (LTV), definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo valor de avaliação do Imóvel e de mecanismos para cálculo de tal LTV; a inclusão de mecanismo prevendo, previamente, o procedimento a ser adotado em caso de venda, pela Cedente, do Imóvel; a alteração da lista de empresas avaliadoras pré-aprovadas constante do Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; a liberação da garantia de alienação fiduciária de ações, constituída no âmbito dos CRI, de modo que os CRI deixem de contar com tal garantia, com a consequente harmonização dos termos dos documentos da operação em razão de tal exclusão; a liberação das garantias da carta de fiança do Banco ABC e da carta de fiança do Bradesco, outorgadas no âmbito dos CRI, de modo que os CRI deixem de contar com tais garantias, com a consequente harmonização dos termos dos documentos da operação em razão de tal exclusão; a constituição de um fundo de reserva em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; e a adaptação dos Eventos de Recompra Compulsória Total constantes da cláusula 4.1 do Contrato de Cessão.

Carta Fiança como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias: (i) Carta de fiança Bradesco que garante as obrigações garantidas no valor de no mínimo, R\$7.600, foi entregue junto a Securitizadora em maio de 2020; e (ii) A carta fiança tem termo final de, no mínimo 12 meses contados de sua emissão. Com a entrega das cartas fianças, a aplicação foi liberada para o caixa da Companhia.

De acordo com o contrato, há uma cláusula restritiva relacionado ao índice de cobertura: o índice de cobertura (Fluxo de Caixa Livre/parcela devida no âmbito dos CRI do período) deve ser maior que 1,30 nos últimos 6 meses, excluindo o mês relativo ao da Data de Apuração dos Índices. A Virgo I Companhia de Securitização efetua a análise desta cláusula restritiva mensalmente e informa a administração em caso de descumprimento.

Em 16 de abril de 2024, através de uma assembleia especial de titulares dos certificados de recebíveis imobiliário desta série, foi deliberado: a) aprovação da concessão de um período de carência para pagamento das parcelas de amortização dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente do CRI e para pagamentos das parcelas de juros remuneratórios dos CRIS, por um prazo de 15 meses, o qual teve início em 18 de abril de 2024 e termino em 18 de julho de 2025.

Em 31/12/2024 não há descumprimento da cláusula.

Banco	Taxa	Vencimento	Principal	2024	2023
Nova Securitização S.A.	2,00%	18/01/2034	83.027	86.186	79.242
			Custo de transação	(2.152)	(1.554)
				84.034	77.688
Circulante				7.499	7.773
Custos captação				(194)	(152)
Total circulante				7.305	7.621
Não circulante				78.687	71.469
Custos captação				(1.958)	(1.402)
Total não circulante				76.729	70.067

a. Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento

	Empréstimos e financiamentos	Capital social	Distribuição de reserva de lucros	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	77.688	120.421	2.558	200.667
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				

	Empréstimos e financiamentos	Capital social	Distribuição de reserva de lucros	Total
Pagamento de empréstimos	(1.388)	-	-	(1.388)
Redução capital social	-	(6.390)	-	(6.390)
Distribuição de reserva de lucros	-	-	(2.558)	(2.558)
Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento	(1.388)	(6.390)	(2.558)	(10.336)
Outras variações				
Despesas com juros	9.748	-	-	9.748
Juros pagos	(1.416)	-	-	(1.416)
Despesas com captação	266	-	-	266
Custos de apropriação	(864)			(864)
Total das outras variações	7.734	-	-	7.734
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	84.034	114.031	-	198.065

14 Receitas antecipada

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	2024	2023
Cessão de Diretos de Uso (CDU)	1.839	1.520
	1.839	1.520
Circulante	489	349
Não Circulante	1.350	1.171

15 Tributos diferidos

	2023	2022
Imposto de renda diferido	10.348	9.351
Contribuição social diferido	3.675	3.316
PIS diferido	16	19
COFINS diferido	70	88
	<u>14.109</u>	<u>12.774</u>

Os impostos diferidos são calculados sobre a linearização do aluguel e depreciação fiscal em relação à depreciação contábil das propriedades para investimentos da Companhia.

16 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia de R\$114.031 (R\$ 120.421 em 2023) está dividido conforme segue:

	2024	2023
Rec - Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.	86.663	91.520
Waterloo - Fundo de Investimento em Participações	<u>27.368</u>	<u>28.901</u>
	<u>114.031</u>	<u>120.421</u>

Em 08 de março de 2023, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada: i) o cancelamento de 1.054.026 ações ordinárias representativas do capital social mas não integralizadas; ii) redução de capital social por absorção de prejuízo acumulados nos termos do artigo 173, da Lei ..6.404/76 no montante de R\$ 93.747.885, mediante o cancelamento de 93.747.885 ações ordinárias; iii) redução de capital, julgado excessivo, nos termos do artigo 173, da Lei ..6.404/76, no montante de R\$ 8.000.000,00. O capital passará de R\$ 234.368.429,00 para R\$ 132.620.544,00.

Em 30 de maio de 2023, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada redução de capital social julgado excessivo, nos termos do artigo 173, da Lei.6.404/76, no montante de R\$ 9.500.000,00 mediante o cancelamento de 9.500.000 ações, portanto o capital social passará de R\$ 132.620.544,00 para R\$ 123.120.544,00.

Em 23 de outubro de 2023, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada redução de capital social julgado excessivo, nos termos do artigo 173, da Lei.6.404/76, no montante de R\$ 2.7500.000,00 mediante o cancelamento de 2.7500.000 ações, portanto o capital social passará de R\$ 123.120.544,00 para R\$ 120.420.544,00.

Em 16 de fevereiro de 2024, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada redução de capital social julgado excessivo, nos termos do artigo 173, da Lei.6.404/76, no montante de R\$ 3.700.000,00 mediante o cancelamento de 3.700.000 ações, portanto o capital social passará de R\$ 120.420.544,00 para R\$ 116.720.544,00.

Em 26 de novembro de 2024, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada redução de capital social julgado excessivo, nos termos do artigo 173, da Lei.6.404/76, no montante de R\$ 2.690.000,00 mediante o cancelamento de 2.690.000 ações, portanto o capital social passará de R\$ 116.720.544,00 para R\$ 114.030.544,00.

b. Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Durante o exercício de 2024 o valor de R\$ 176 (R\$ 311 em 2023) foi registrado como reserva legal.

Após a constituição da reserva, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório. Durante o exercício de 2024 o valor de R\$ 836 (R\$ 1.478 em 2023) foi registrado como dividendos a pagar.

No ano de 2024 houve o pagamento de R\$ 2.558 de dividendos, referente a reserva de lucros do ano de 2023.

17 Receita líquida de aluguéis e serviços

	2024	2023
Receita de aluguel fixo	19.036	18.763
Receita de aluguel variável	3.358	1.491
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	511	429
Receita com estacionamento	8.338	6.933
Demais receitas	1.651	832
	<u>32.894</u>	<u>28.449</u>
Impostos, contribuições e descontos concedidos	<u>(1.986)</u>	<u>(1.525)</u>
	<u>30.908</u>	<u>26.924</u>

18 Custos de aluguéis e serviços

	2024	2023
Depreciação	(6.053)	(5.437)
Condomínio	(2.370)	(2.237)
Demais custos da operação	(3.080)	(3.216)
	<u>(11.503)</u>	<u>(10.890)</u>

19 Despesas gerais e administrativas por natureza

	2024	2023
Serviços prestados pessoa jurídica	(23)	(73)
Manutenção predial	-	(1)
Contabilidade e auditoria	(113)	(114)
Serviços Advocatícios	(217)	(255)
Serviços de informática	(97)	(75)
Publicação e emolumentos	(19)	(6)
Mídia	-	(21)
Outras despesas administrativas	(17)	(14)
	(486)	(559)

20 Resultado financeiro

	2024	2023
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos (a)	(9.748)	(9.576)
Despesas com empréstimos	(117)	(129)
Descontos concedidos	(58)	(341)
Despesas bancárias	(13)	(13)
Outras despesas financeiras	(288)	(397)
	(10.224)	(10.457)
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	243	956
Juros ativos sobre reembolsos	200	194
Juros sobre empréstimos concedidos	-	2
	443	1.152

- a) A variação na linha de juros sobre empréstimos é referente ao aditivo ocorrido em 25 de janeiro de 2022, onde há um ajuste na taxa de juros incorridos.

21 Imposto de renda e contribuição social

Em 2024 e 2023, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real, conforme segue:

a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	Controladora 2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	5.371	5.371
Alíquota nominal - %	34%	34%
Impostos - nominais	(2.059)	(1.826)
Efeitos tributários sobre:		
Despesas não dedutíveis	-	95
Perdão de dívidas	(347)	103
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	(648)	31
Prejuízo/lucro fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	516	156
	(1.181)	(340)
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	(1.181)	(340)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	(1.356)	(1.441)
	(1.356)	(1.441)

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização. No ano de 2023, a Companhia usou prejuízo fiscal de R\$ 516 (R\$ 156 em 2023).

b. Movimentação dos saldos de passivos fiscais diferidos

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	11.392	1.274	12.665
Contas a receber	1.275	82	1.357
Imposto de renda e contribuição social diferido	12.667	1.356	14.023
Contas a receber	107	(22)	85
Pis e Cofins diferido	107	(22)	85
Imposto líquido passivo	12.774	1.334	14.108

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2023		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	9.955	1.437	11.392
Contas a receber	1.271	4	1.275
Imposto de renda e contribuição social diferido	11.226	1.441	12.667
Contas a receber	106	1	107
Pis e Cofins diferido	106	1	107
Imposto líquido passivo	11.332	1.442	12.774

22 Provisões para causas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certas contingências e riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos.

A Companhia, em 2024, possui processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis no montante de R\$ 15 (R\$ 159 em 2023) e como perdas possíveis, no montante de R\$ 1.617 (R\$ 806 em 2023).

a. Movimentação das contingências prováveis da Entidade

	2023	Adições	Reversões	Encargos	Pagamentos	2024
Processos cíveis	159	-	(144)	-	-	15

23 Cobertura de seguros (não auditado)

Em 31 de dezembro de 2024, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 272.608 para danos materiais e R\$ 51.076 para lucros cessantes.

24 Instrumentos financeiros

a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são idênticos, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	2024	2023
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (nota 8)	2.585	4.108
Depósitos vinculados (nota 9)	2.149	1.961
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (nota 10)	2.429	2.497
Empréstimos a lojistas (nota 11)	-	127
Partes relacionadas (nota 12)	9	21
Mútuo (nota 12)	609	609
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores	5.675	3.082
Empréstimos (nota 14)	84.034	77.688
Partes relacionadas (nota 12)	118	46
Outras obrigações	298	69

(i) Técnicas de avaliação de inputs significativos não observáveis

Outros passivos financeiros

Fluxos de caixa descontados: O modelo de avaliação considera o valor presente do pagamento esperado.

(ii) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2024, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.
- A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

b. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(iii) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	2024	2023
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	2.585	4.108
Depósitos vinculados (Nota 9)	2.149	1.961
Contas a receber de clientes (Nota 10)	2.429	2.497
Outras contas a receber	182	3
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 12)	9	21
Mútuo (Nota 12)	609	609
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	-	127
Outros créditos	-	59
	7.963	9.385

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	2024	2023
Saldo no início do exercício	7.525	7.450
Perda de crédito estimada constituída no ano	2.111	75
Saldo no final do exercício	9.636	7.525

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

- região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(iv) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Valor Contábil				Valor Nominal			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 2024								
Fornecedores	5.675	-	-	-	5.675	-	-	-
Empréstimos (Nota 14)	7.305	15.241	22.862	38.626	7.305	15.241	22.862	38.626
Outras contas a pagar	298	-	-	-	298	-	-	-
Em 2023								
Fornecedores	3.082	-	-	-	3.082	-	-	-
Empréstimos (Nota 14)	7.621	15.241	22.861	31.964	7.621	15.241	22.861	31.964
Outras contas a pagar	69	-	-	-	69	-	-	-

(v) *Risco de mercado*

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

(vi) *Risco de câmbio*

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(vii) *Risco de taxa de juros*

Em 2024 e 2023, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

	2024	2023
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	128	6
Depósitos vinculados (Nota 9)	2.149	1.961
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	-	127
	<hr/>	<hr/>
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	84.034	77.688
	<hr/>	<hr/>
Ativos e passivos financeiros, líquidos	81.757	75.594

Um aumento de 10,88% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	2024	2023
Efeito da alteração de 10,88 (13,04% em 2023) na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	8.895	9.857

Bruno Greve
Diretor

Fred Youssef
Diretor

Rodrigo Zambelli
Contador
CRC SP-257480/O-2