
REC Mall
Uberlandia 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
REC Mall Uberlândia S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Mall Uberlândia 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 Companhia 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, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e



REC Mall Uberlândia S.A.

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, 27 de fevereiro de 2025

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

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

Rec Mall Uberlândia 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	8	2.432	3.764
Contas a receber	9	5.480	5.781
Adiantamento a terceiros		-	-
Outros créditos		702	1.358
Total do Ativo Circulante		8.614	10.903
NÃO CIRCULANTE			
Tributos a recuperar	10	3.410	2.003
Outros créditos		3.337	1.118
Depósitos Judiciais		98	98
Propriedade para Investimentos	11	174.846	179.450
Total do Ativo não Circulante		181.691	182.669
Total do Ativo		190.305	193.572
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Fornecedores		2.552	1.539
Empréstimos e financiamento	12	9.270	11.537
Tributos a recolher	15	3.718	2.675
Receita antecipada	13	221	156
Outras obrigações		18	1.658
Dividendos a pagar		2.022	1.552
Total do Passivo Circulante		17.801	19.117
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamento	12	18.427	64.801
Tributos diferidos	14	6.256	3.619
Outras contas a pagar com partes relacionadas	16	578	172
Receita antecipada	13	704	609
Total do Passivo não Circulante		25.965	69.201
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital Social	17	145.371	100.270
Reservas		1.168	4.984
Lucros/Prejuízos acumulados		-	-
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	-
Total do Patrimônio Líquido		146.539	105.254
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		190.305	193.572

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

Rec Mall Uberlândia S.A

Demonstração do resultado

Exercícios findo em 31 de dezembro

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

	Nota	2024	2023
Receita operacional		42.600	39.357
Deduções das receitas		(5.393)	(4.777)
Receitas líquidas de aluguéis e serviços	18	37.207	34.580
Custos com aluguéis e serviços	19	(10.748)	(10.779)
Resultado bruto		<u>26.459</u>	<u>23.801</u>
Despesas e receitas operacionais			
Despesa com pessoal		-	-
Despesas gerais e administrativas	20	(634)	(519)
Provisão para perdas de crédito esperadas	9	(1.865)	(1.194)
Despesas tributárias		-	(1)
Outras receitas (despesas) operacionais	21	(1.568)	1.052
Resultado antes do resultado financeiro		<u>22.392</u>	<u>23.139</u>
Resultado financeiro	22		
Receitas financeiras		20	15
Despesas financeiras		<u>(7.981)</u>	<u>(9.469)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>14.431</u>	<u>13.685</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	23	(3.294)	(2.299)
Imposto de renda e contribuição social diferido	23	<u>(2.621)</u>	<u>(3.397)</u>
Lucro/ Prejuízo do exercício		<u>8.516</u>	<u>7.989</u>

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

Rec Mall Uberlândia S.A

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais.)

	2024	2023
Lucro/Prejuízo do exercício	8.516	7.989
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u><u>8.516</u></u>	<u><u>7.989</u></u>

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

Rec Mall Uberlândia S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findo em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais.)

Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de	Reservas			Resultado do Período /Prejuízos	Total do patrimônio líquido
			Legal	Lucro	Total		
13							
Saldos em 31 de dezembro de 2022	-	112.270	-	-	-	(1.453)	110.817
Aumento de Capital	112.270	(112.270)	-	-	-	-	-
Redução de Capital	(12.000)	-	-	-	-	-	(12.000)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	7.989	7.989
Destinação do resultado							
Reserva legal	-	-	327	-	327	(327)	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	-	(1.552)	(1.552)
Reserva de Lucros	-	-	-	4.657	4.657	(4.657)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	100.270	-	327	4.657	4.984	-	105.254
Aumento de Capital	48.101	-	-	-	-	-	48.101
Redução de Capital	(3.000)	-	-	-	-	-	(3.000)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	8.516	8.516
Destinação do resultado							
Reserva legal	-	-	426	-	426	(426)	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	-	(2.022)	(2.022)
Reserva de Lucros	-	-	-	6.068	6.068	(6.068)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	(10.310)	(10.310)	-	(10.310)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	145.371	-	753	415	1.168	(0)	146.539

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

0

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

Rec Mall Uberlândia 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/Prejuízo antes do Imposto de renda e Contribuição social	14.431	13.685
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa		
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada	1.865	1.196
Ajuste Linearização	(177)	(295)
Juros sobre empréstimos	4.609	9.239
Custo com empréstimos	203	203
Depreciação de Propriedade para investimento	5.820	5.672
Baixa de propriedades para investimentos	3.482	-
Premiação Gerenciamento de Aluguel	60	669
Variações nas contas de ativo e passivo		
Contas a receber de clientes	(1.387)	(2.372)
Outros Créditos	(1.563)	(2.476)
Tributos a recuperar	(82)	296
Depósito Judicial	-	(98)
Fornecedores	953	1.520
Tributos a recolher	(2.251)	106
Outras obrigações	(1.640)	750
Tributos diferidos	16	222
Receitas antecipadas	160	744
Partes Relacionadas	406	172
Dividendos a pagar	470	-
Juros pagos	(4.666)	(7.823)
Impostos pagos	(1.325)	(2.299)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	<u>19.384</u>	<u>19.112</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Adições em propriedades para investimentos	(4.698)	(2.427)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	<u>(4.698)</u>	<u>(2.427)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Adição de financiamento	-	-
Amortização de empréstimos	(48.787)	(3.573)
Distribuição de dividendos	(12.332)	-
Aumento de capital	48.101	-
Redução de Capital Social	(3.000)	(12.000)
Caixa gerado nas atividades de financiamentos	<u>(16.018)</u>	<u>(15.573)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.332)</u>	<u>1.112</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.764	2.652
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>2.432</u>	<u>3.764</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.332)</u>	<u>1.112</u>

As notas explicativas 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

A Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações Ltda (Companhia), foi constituída em 14 de junho de 2021 na forma de empresa limitada, denominado Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações Ltda., domiciliada na cidade de São Paulo, Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729 - 7º andar, na cidade de São Paulo, SP. Em 20 de Junho de 2022 a Companhia foi transformada em sociedade anônima de capital fechado e alterada sua razão social para Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações S.A.

Em 29 de Junho de 2022 a companhia alterou sua razão social para Rec Mall Uberlândia S.A.

A Companhia tem como objeto social: (a) Aluguel de imóveis próprios; (b) Holding de Instituições Não-Financeiras; e (c) Compra e Venda de Imóveis Próprios.

Em 29 de setembro de 2022, a companhia tornou-se legítima proprietária e possuidora da fração ideal de 100% do imóvel objeto das matrículas 215.125, 215.128, 215.129 e 215.130, todas de competência do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia – MG (“Imóveis”), tendo o vendedor erigido os Imóveis o Uberlândia Shopping (“Uberlândia Shopping”) e portanto, passou a possuir a participação no condomínio do shopping nos mesmos percentuais. Em função de tratar-se de condomínio do shopping composto por um conjunto de ativos e passivos, mas representados substancialmente pela propriedade para investimento referente ao empreendimento do shopping, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos.

Isto posto, o empreendimento (“shopping center”) é constituído sob a forma de condomínio de edificação. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

O shopping center é explorado comercialmente através do “Consórcio Empresarial Shopping Uberlândia”, sem personalidade jurídica. As receitas, custos e despesas são contabilizados na Companhia, na mesma proporção da participação da fração ideal.

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.

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 27 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. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros pra suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração do valor justo está incluída na nota explicativa:

- Nota explicativa 11 de propriedades para investimento.

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2023

CPC 00 (R2) – Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro

O CPC 00 (R2) edita as normas de estrutura conceitual para relatórios financeiros o CPC 00 (R1).

O CPC 00 (R2) traz algumas implementações tais como: i) o objetivo do relatório financeiro; ii) as características qualitativas da informação financeira útil; iii) a descrição da entidade que relata o seu limite; iv) definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; v) critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação; vi) sobre quando remove-los (desreconhecimento); vii) bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las; e, viii) conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.

A companhia não teve impactos na apresentação de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 00 (R2).

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

7 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 exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

7.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para 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, cálculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos à vista.

7.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa e, contas a receber e a pagar, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) *Ativos financeiros ao custo amortizado*

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao Valor Justo por meio do Resultado:

- 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 ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(ii) *Ativos financeiros ao valor justo*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(iii) *Passivos financeiros ao custo amortizado*

Os outros passivos financeiros, incluem fornecedores e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

7.3 Impairment de ativos financeiros

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.

O montante da perda por impairment é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

7.4 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de alienação e o seu valor em uso.

7.5 Contas a receber

Consiste, substancialmente, 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	13%
0 a 30	29%
31 a 90	37%
91 a 150	44%
151 a 210	54%
211 a 270	66%
271 a 330	85%
> 330	100%

7.6 Propriedades para Investimentos

Propriedade para Investimento corresponde a construção de galpões logísticos destinado à renda que se encontra em fase de projeto. A propriedade para investimentos é demonstrada pelo custo ocorrido para a construção do mesmo. O custo representa o custo histórico de aquisição. (Vide Nota 11)

7.7 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 no passivo circulante.

7.8 Outros ativos e passivos circulantes

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

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

Os ativos e passivos são classificados no circulante, se forem pagos em até um ano.

7.9 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis, previdenciárias e tributárias) 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.

7.10 Imposto de renda e contribuição social

7.10.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de 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 obrigações acessórias 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.

7.10.2. 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.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Portanto, não apurou encargos de imposto de renda e contribuição social. Devido a não ter histórico de lucros, a Administração não reconheceu os tributos diferidos sobre esse prejuízo e base negativa.

7.11 Classificação dos instrumentos financeiros

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

7.12 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).

7.13 Apuração do resultado

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

7.14 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.

7.14.1 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.

7.14.2 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.

7.14.3 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.

7.14.4 Receita com taxa de transferência e outras

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

7.14.5 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.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Depósitos bancários	80	1.070
Aplicações Financeiras (*)	<u>2.352</u>	<u>2.694</u>
Total	<u>2.432</u>	<u>3.764</u>

(*) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) de curtíssimo prazo, de liquidez imediata, remunerados a uma taxa de 97% 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.

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)	14.965	15.119
Condomínio a receber	1.975	
Estacionamento	230	549
Cessão de direitos de uso - CDU	603	541
	17.773	16.209
Provisão para perda de crédito esperada	(12.293)	(10.428)
Total do contas a receber	5.480	5.781

- (a) A companhia possui 228 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis que estão assim compostos:

	2024	2023
Em 2023	-	20%
Em 2024	8%	6%
Em 2025	15%	6%
Em 2026	9%	8%
Em 2027	17%	14%
Em 2028	15%	10%
Após 2028	14%	23%
Indeterminado (*)	22%	13%
Total	100%	100%

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

Os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	2024	2023
A vencer	5.819	2.985
De 1 a 30 dias	45	136
De 31 a 90 dias	154	267
De 91 a 150 dias	180	243
De 151 a 210 dias	83	269
De 211 a 270 dias	102	389
De 271 a 330 dias	208	366
Acima de 330 dias	11.182	11.555
 Total de contas a receber	17.773	16.209

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

	Provisão/(reversão) constituída no contas a receber	Reversão PCE base 29/09 conforme aquisição	Provisão (reversão) para perda de crédito esperada constituída no resultado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.428	(6.623)	3.804
Reversão-aluguel	(130)	-	(130)
Constituição-Condomínio	1.975		1.975
Constituição-CDU	20	-	20
Saldo em 31 de dezembro de 2024	12.293	(6.623)	5.669

A constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 1.865 (R\$ 1.196 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 Tributos a recuperar

	2024	2023
IRRF sobre aplicação financeira	-	1
IRPJ recuperar	2.409	1.416
PIS a recuperar	3	3
COFINS a recuperar	13	15
CSLL a recuperar	874	517
Outros impostos a compensar	111	52
	3.410	2.003

11 Propriedades para Investimentos

O valor de custo destes ativos é representado por:

Valor de custo							
	Terrenos	Edificações	Instalações	Allowance	Obras em andamento	Depreciação acumulada	Valor líquido
Em 31 de dezembro de 2023	18.411	165.700	-	510	1.918	(7.090)	179.450
Adições	-	-	1.428	547	2.722	(5.820)	(1.123)
Baixa	-	(3.482)	-	-	-	-	(3.482)
Em 31 de dezembro de 2024	18.411	162.218	1.428	1.057	4.640	(12.910)	174.845

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.

O valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada revendo a projeção do fluxo de caixa do seu ativo. Com isto, em 31 de dezembro de 2024, o valor justo das propriedades para investimentos calculado pelo avaliador é de R\$ 174.845 (R\$ 179.450 em 2023).

12 Empréstimos e financiamentos

Em 28 setembro de 2022 a Companhia celebrou um instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda, compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças junto ao Banco Bradesco no valor global de R\$ 80.000, com cronograma de vencimento por 8 anos. O presente instrumento se destina a viabilizar o pagamento de parte do preço de aquisição do imóvel, com garantia de alienação fiduciária e outras avenças.

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o devedor aliena ao credor, em caráter fiduciário, objeto do financiamento identificado no número 6 do quadro resumo, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514 de 20.11.1997.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia atendeu a todas as condições de vencimento antecipado exigidas no contrato junto ao Banco Bradesco, estando adimplente com relação às respectivas cláusulas.

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o devedor aliena ao credor, em caráter fiduciário, objeto do financiamento identificado como a propriedade para investimento, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514, de 20.11.1997.

Banco	Taxa	Vencimento	Principal	2024	2023
Bradesco	10,44%	10/07/2023	80.000	28.662	77.507
			Custo de transação	(965)	(1.168)
				27.697	76.338
Circulante				9.582	11.714
Custos captação				(312)	(177)
Total circulante				9.270	11.537
Não circulante				19.048	65.793
Custos captação				(621)	(992)
Total não circulante				18.427	64.801

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

	Empréstimos e financiamentos	Capital Social	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	76.338	100.270	176.608
Variações dos fluxos de caixa de financiamento			
Amortização de empréstimos	(48.787)	-	(48.787)
Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento	(48.787)	-	(48.787)
Outras variações			
Despesas com juros	4.609	-	9.239
Juros pagos	(4.666)	-	(7.823)
Despesas com captação	203	-	203
Aumento de Capital Social	-	48.101	48.101
Redução de Capital Social	-	(3.000)	(12.000)
Total das outras variações	146	45.101	45.247
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	27.697	145.371	173.068

13 Receitas antecipadas

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, o respectivo saldo em 2023 foi de R\$ 925 (R\$ 765 em 2023).

	2024	2023
Cessão de Diretos de Uso (CDU)	925	765
	925	765
Circulante	221	156
Não circulante	704	609

14 Tributos Diferidos

	2024	2023
Imposto de renda diferido	4.425	2.498
Contribuição social diferido	1.593	899
PIS diferido	44	40
COFINS diferido	194	182
	6.256	3.619

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

15 Tributos a Recolher

	2024	2023
PIS a recolher	74	66
COFINS a recolher	341	304
IRRF a recolher	3	3
CSRF a recolher	6	3
IRPJ a recolher	2.416	1.684
CSLL a recolher	878	615
	3.718	2.675

16 Partes Relacionadas

	2024	2023
Condomínio Uberlândia Shopping	537	166
Fundo de Promoção Shopping Uberlândia	41	6
	578	172

17 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de Dezembro de 2024, o capital social da Companhia é de R\$ 145.371 (cento e quarenta e cinco milhões, trezentos e setenta e um mil, quatrocentos e onze reais) está dividido em 85.722.060 (oitenta e cinco milhões, setecentos e vinte e duas mil e sessenta) ações ordinárias e 57.148.040 (cinquenta e sete milhões, cento e quarenta e oito mil e quarenta) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal, assim detidas:

Acionista	Ações	Valor por ação	Total
HSI Real Estate VI Master Fundo de Investimento			
Ações ordinárias	85.722.060	1,00	87.722.060
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliários - FII			
Ações preferenciais	11.548.040	1,00	11.548.040
Ações preferenciais	45.600.000	1,05	48.101.311
			59.649.351
			145.371.411

Em 17 de janeiro de 2023, por meio de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado o aumento do capital social da companhia em R\$ 112.270.000 mediante a emissão de 112.270 mil novas ações. Sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI Real Estate VI Master Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, passando o capital social da companhia de R\$ 100,00 para 112.270.100,00 totalmente integralizado por meio da captação de créditos que este acionista detém em face da companhia, a título de adiantamento para futuro aumento de Capital (AFAC).

Em 17 de julho 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\$ 7.000.000,00 mediante o cancelamento de 7.000.000 ações, portanto o capital social passará de R\$ 112.270.100,00 para R\$ 105.270.100,00.

Em 04 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\$ 5.000.000,00 mediante o cancelamento de 5.000.000 ações, portanto o capital social passará de R\$ 105.270.100,00 para R\$ 100.270.100,00.

Em 26 de junho de 2024, por meio de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado o aumento do capital social da companhia em R\$ 48.101.311,00 mediante a emissão de 45.600.000 novas ações. Sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista XP Malls Fundo de Investimento Imobiliários - FII, passando o capital social da companhia de R\$ 100.270.100,00 para 145.371.411,00 totalmente integralizado.

18 Receitas líquidas de aluguéis e serviços

	2024	2023
Receita de aluguel fixo	27.687	25.800
Receita de aluguel percentual	4.496	4.092
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	221	115
Receita com estacionamento	9.421	8.461
Outras receitas	775	889
	42.600	39.357
Impostos, contribuições e descontos concedidos (*)	(5.393)	(4.777)
	37.207	34.580

19 Custos com aluguéis e serviços

	2024	2023
Depreciação	(5.820)	(5.673)
Condomínio	(1.845)	(1.292)
Demais custos da operação	(3.083)	(3.814)
	(10.748)	(10.779)

20 Despesas gerais e administrativas

	2024	2023
Manutenção predial	(236)	(255)
Contabilidade e auditoria	(50)	(24)
Serviços Advocatícios	(259)	(203)
Serviços de informática	(3)	(4)
Publicação e emolumentos	(86)	(33)
	(634)	(519)

21 Outras receitas (despesas) operacionais

	2024	2023
Perdão de dívida	(1.568)	(1.052)
Ajuste de linearização de receita	-	2.104
	(1.568)	(1.052)

22 Resultado financeiro

	2024	2023
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	20	15
	20	15
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos (a)	(4.609)	(9.185)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Variação monetária	(1.012)	-
Multa contratual	(2.136)	-
Outras despesas financeiras	(203)	(283)
	(7.981)	(9.469)
Total das despesas financeiras	(7.981)	(9.469)
Resultado financeiro líquido	(7.961)	(9.454)

23 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

	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	14.431	13.685
Alíquota nominal - %	34%	34%
Impostos - nominais	(4.907)	(4.653)
Efeitos tributários sobre:		
Perdão de dívidas	(533)	(358)
Outras despesas	19	(228)

	2024	2023
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	(494)	(458)
Lucro (prejuízo) fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	-	-
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	(3.294)	(2.299)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	(2.621)	(3.397)
Alíquota Efetiva	22.8%	16,8%

b) Movimentação dos saldos de passivos fiscais diferidos

Saldo em 31 de dezembro de 2024			
Em milhares de reais	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	2.581	2.560	5.141
Contas a receber	816	61	877
Imposto de renda e contribuição social diferido	3.397	2.621	6.018
Contas a receber	222	16	238
Pis e Cofins diferido	222	16	238
Imposto líquido passivo	3.619	2.637	6.256

Saldo em 31 de dezembro de 2023			
Em milhares de reais	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	-	2.581	2.581
Contas a receber	-	816	816
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	3.397	3.397
Contas a receber	-	222	222
Pis e Cofins diferido	-	222	222
Imposto líquido passivo	-	3.619	3.619

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.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, são os seguintes:

	2024	2023
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (nota8)	2.432	3.764
Contas a receber de clientes (Nota 9)	5.480	5.781
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores	2.552	1.539
Empréstimos (nota 12)	27.697	76.338
Outras obrigações	18	1.658

b. Mensuração do valor justo

(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 2023, 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.

c. 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
Caixa e equivalentes de caixa (nota8)	2.432	3.764
Contas a receber de clientes (Nota 9)	5.480	5.781
	7.912	9.545

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	3.804	2.609
Perda de crédito estimada constituída no ano	1.865	1.195
Saldo no final do exercício	5.669	3.804

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 abaixo 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 2023								
Fornecedores	1.539	-	-	-	1.539	-	-	-
Empréstimos (Nota 11)	11.537	23.075	34.612	7.115	11.537	23.075	34.612	7.115
Outras Obrigações	1.658	-	-	-	1.658	-	-	-
Em 2024								
Fornecedores	2.552	-	-	-	2.552	-	-	-
Empréstimos (Nota 11)	9.270	10.445	7.982	-	9.270	10.445	7.982	-
Outras Obrigações	18	-	-	-	18	-	-	-

(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.

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

	2024	2023
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 7)	2.432	3.764
	2.432	3.764
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	(27.697)	(76.338)
	(27.697)	(76.338)
Ativos e passivos financeiros, líquidos	(25.265)	(72.574)

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

Um aumento de 10,88% (CDI para o exercício de 2024) nas taxas de juros, na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 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.	2.386	9.603

25 **Contingência**

A administração da Companhia informa não ter conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

26 Eventos subsequentes

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum evento subsequente a ser divulgado até a presente data

* * *

Bruno Greve
Diretor

Rodrigo Zambelli
Contador
CRC SP-257480/O-2