



SHOPPING SINOP

R31 INVESTIMENTOS S.A.

(CONTA: RECEITAS DE LOCAÇÕES)

CNPJ n° 20.177.610/0001-72

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS “CARVE-OUT”
RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

1. NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS “CARVE-OUT” RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais)

1.1. CONTEXTO OPERACIONAL.

A R31 INVESTIMENTOS S.A. - CONTA: RECEITAS DE LOCAÇÕES, é uma sociedade anônima, regida pelo Estatuto Social, vigorando por prazo indeterminado. A sociedade tem por objetivo exclusivo a aquisição do terreno, o planejamento, a edificação, o desenvolvimento, implantação, administração e exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento Shopping Sinop. A entidade foi formalmente constituída em 29/04/2014 e está localizada à Avenida das Embaúbas, 85, Setor Industrial, Sinop/MT, com inscrição do CNPJ sob nº 20.177.610/0001-72. A participação de cada acionista está distribuída da seguinte forma:

ACIONISTAS	Ações de Classe A	Ações de Classe B	Total de Ações	Participação classe A	Participação classe B	Total de Participação
COLONIZADORA SINOP S/A	876.795	380.095	1.256.890	23,07%	10,00%	33,07%
CAMPO SINOP PARTICIPAÇÕES LTDA	876.209	-	876.209	23,05%	0,00%	23,05%
ROBERTO DE SOUZA MARTINS NETO	495.498	-	495.498	13,04%	0,00%	13,04%
AD SHOPPING AG. DESENV. SHOPPING CENTERS	584.529	-	584.529	15,38%	0,00%	15,38%
LAURO FRANCISCO DIEL	587.828	-	587.828	15,47%	0,00%	15,47%
TOTAL	3.420.859	380.095	3.800.954	90,00%	10,00%	100,00%

Como sociedade legalmente constituída, opera e registra, financeira e contabilmente, 3(três) contas com naturezas diferenciadas uma da outra, a saber:

- (i) Conta Receitas de Locações (Aluguéis)
- (ii) Conta Encargos Condominiais (Condomínio)
- (iii) Conta Fundo de Promoções (FPP)

As presentes demonstrações financeiras “carve-out” referem-se à escrituração contábil da Conta Receitas de locações.

1.2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS “CARVE-OUT”.

As demonstrações financeiras “carve-out”, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram preparadas tendo como base as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a Lei das Sociedades por Ações e os pronunciamentos, as orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), corroborados pelas Resoluções emitidas e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

1.3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original e sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo.

b) Créditos

Estão registrados no Ativo Circulante todos os valores, vencidos e a vencer, inclusive para confissões de dívidas e parcelamentos, a receber de lojistas. As contas a receber estão registradas por seus valores históricos. Os acréscimos decorrentes de atualização monetária, juros e multas são reconhecidos contabilmente como receita por ocasião do seu recebimento.

c) Ajustes para créditos de liquidação duvidosa

A estimativa de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em critérios estabelecidos pela Administração, mencionados a seguir:

Para lojas ativas:

- Valores vencidos até 60 dias do balanço - 0%;

- Valores vencidos entre 61 e 120 dias - 25%;
- Valores vencidos entre 121 e 240 dias - 50%;
- Valores vencidos entre 241 e 360 dias - 75%;
- Valores vencidos acima de 360 dias - 100%.

Para lojas inativas:

A estimativa de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em critérios estabelecidos pela Administração e em pareceres da assessoria jurídica, considerando 100% de provisão.

d) Propriedade para investimento

Valor do empreendimento (ativo - shopping center) que gera renda de aluguéis à entidade, avaliado e registrado de acordo com o que determina o CPC 28 - Propriedade para Investimento, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

e) Imobilizado

Os valores investidos em imobilizados são contabilizados pelo custo de aquisição.

f) Passivos circulantes e não circulantes

Contabilizados pelos seus valores justos e atualizados até a data de encerramento do balanço, em especial os empréstimos e financiamentos.

g) Resultado operacional

O resultado do exercício - receitas menos despesas - é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

1.4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Discriminação	2024	2023
Banco conta movimento	6	330
Banco Itaú c/c 16772-7 R31	-	14
Banco Bradesco c/c 6125-5 - Cobrança	5	314
Banco do Brasil c/c 39034-8	1	2
Aplicações financeiras	1.479	978
Aplicação financeira Itaú - R31	194	486
Aplicação financeira Bradesco - R31	1.284	492
TOTAL	1.485	1.308

1.5. CRÉDITOS

Discriminação	2024	2023
ALUGUÉIS A RECEBER	3.272	3.433
Aluguel a Receber - Origem RECI	4.774	3.376
Faturamento do Mês	2.215	2.096
Confissão de Dívida - Acordo Administrativo	594	275
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(4.311)	(2.313)
CESSÃO DE DIREITO DE USO	372	371
CDU a Receber	2.842	2.968
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(2.470)	(2.597)
OUTROS CRÉDITOS	1.157	741
Adiantamento Encargos Inadimplentes	1.149	662
Taxa de Transf. / Multa Rescisória	143	125
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(136)	(46)
TOTAL DE CRÉDITOS	4.801	4.546

O montante de R\$ 1.149 mil, corresponde aos adiantamentos de encargos de inadimplência realizado ao condomínio edilício.

1.6. OUTROS ATIVOS CIRCULANTES

Discriminação	2024	2023
Contas a receber - FPPI	84	110
Contas a receber - PREO	479	659
Confissão de Dívida	137	60
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(613)	(752)
Conta Garantida - OPEA	454	621
Valores a Recuperar	1	-
TOTAL	542	698

1.7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O empreendimento shopping center denominado Shopping Sinop, está contabilizado de acordo com o que determina o CPC 28 - Propriedade para Investimento, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, avaliado pelo Método da Renda - Fluxo de Caixa Futuro, período de 10 anos, com a seguinte composição:

Discriminação	2024	2023
Terrenos	307	307
Construção - Shopping Sinop	206.743	205.972
Projeto Hotel em andamento	941	451
TOTAL	207.990	206.729

1.8. IMOBILIZADO

Discriminação	2024	2023
Móveis e utensílios	29	29
Computadores e periféricos	4	4
Licenças de softwares	32	32
Instalações comerciais	13	13
TOTAL	77	77

1.9. FORNECEDORES

Discriminação	2024	2023
FORNECEDORES	93	329
Ad Shopping	34	309
ADMALL Gestão Comercial Ltda	45	5
Escritório Contabil CSC SP Ltda	3	8
Fundo de Apoio ao Judiciário Funajuris	-	3
Goulart & Colepicolo Sociedade De Advogados	4	4
Trade Limitada	7	-
FORNECEDORES OBRA	-	67
Fornecedores - Obra	-	46
Retenção Técnica	-	21
TOTAL	93	396

1.10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Discriminação	2024	2023
Banco Itaú	-	3.185
Empréstimos com acionistas	2.500	2.500
Conta Garantida	-	2.200
TOTAL	2.500	7.885

Empréstimos com Acionistas: Aporte de recursos dos acionistas para composição de capital de giro. Valores sem incidência de encargos financeiros.

1.11. OBRIGAÇÕES FISCAIS

Discriminação	2024	2023
PIS a recolher	35	38
COFINS a recolher	162	175
IRRF retido de terceiros	3	3
CSRF retido de terceiros	10	9
TOTAL	210	224

1.12. RECEITAS DIFERIDAS DE CDU - Cessão de Direitos de Uso

Discriminação	2024	2023
CIRCULANTE	1.351	1.351
CDU a realizar	1.351	1.351
NÃO CIRCULANTE	1.417	2.761
CDU a realizar	1.417	2.761
TOTAL	2.768	4.112

Saldos de recebimentos de locatários com cláusula de venda de Cessão de Direitos de Uso (CDU), nos termos dos artigos 51 e 52 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), mantidos no Passivo da Companhia até a inauguração do empreendimento e consequente entrega de espaço físico para cada locatário instalar e iniciar sua operação.

No momento dessa entrega do espaço, o que ocorreu em outubro de 2021, todos os valores contratados, independentemente de realização, foram considerados como receitas diferidas para posterior apropriação ao resultado da entidade (receitas), de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de locação, normalmente em 60 meses, conforme permitido pela legislação fiscal da Receita Federal do Brasil, para fins de tributação.

1.13. DEBÊNTURES

Discriminação	2024	2023
Debêntures a Pagar	78.697	80.000
Juros e Correção Monetária sobre Debêntures	24.371	20.606
Fundos S/ Emissão De Debentures (*)	(2.315)	(1.192)
TOTAL	100.753	99.414

(*) Valor reclassificado do ativo relativo a valores de aplicações financeiras, conforme exigência contratual. Reclassificado para melhor apresentação das demonstrações financeiras.

Em 09.09.2020, foi celebrado o “*INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA R31 INVESTIMENTOS S.A. - CONTA: RECEITAS DE LOCAÇÕES E OPEA SECURITIZADORA S.A.*”, com base na deliberação das Assembleias Gerais Extraordinárias da Emissora, realizadas em 20 de julho de 2020 e 09 de setembro de 2020 (“Ato Societário”), nas quais foram deliberadas as condições da Emissão de aprovação da outorga das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos termos do artigo 59, caput, da Lei nº 6.404/76, para a emissão de **R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)** em Debêntures simples.

Os recursos obtidos meio da emissão das Debêntures foram destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de despesas incorridas anteriormente à emissão dos CRI, em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, conforme planilha de despesas reembolsáveis e documentos comprobatórios entregues ao Agente Fiduciário e pagamento de despesas imobiliárias futuras (“Destinação Futura”), ambas diretamente atinentes à construção do empreendimento imobiliário que contemplará o shopping center, a ser estabelecido no imóvel de titularidade da Emissora, descrito no Anexo VI, localizado na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida Alexandre Ferronato, nº 800, objeto da matrícula nº 54.170, livro nº 2, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sinop-MT (“Empreendimento” e “Imóvel”), respectivamente.

1.14. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Tem a seguinte composição:

Discriminação	2024	2023
Capital social	52.270	3.069
(-) Capital a integralizar	(313)	-
Reserva de Capital	70.302	70.302
AFAC- Adiantamentos p/ Futuro Aumento de Capital	-	38.488
Prejuízos acumulados	(13.942)	(10.872)
TOTAL	108.317	100.987

Capital Social:

Art. 5º do Estatuto Social: “O capital social é de R\$ 52.270.036,36 (cinquenta e dois milhões duzentos e setenta mil e trinta e seis reais e trinta e seis centavos), representado por 3.420.859 (três milhões quatrocentas e vinte mil oitocentas e cinquenta e nove) ações ordinárias classe A e 380.095 (trezentas e oitenta mil e noventa e cinco) ações ordinárias classe B, todas nominativas e sem valor nominal”.

Assim distribuído:

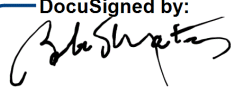
ACIONISTAS	%	Ações de Classe A	Ações de Classe B	Total de Ações	CAPITAL SOCIAL
COLONIZADORA SINOP S/A	33,07%	876.795	380.095	1.256.890	14.957.948
CAMPO SINOP PARTICIPAÇÕES LTDA	23,05%	876.209	-	876.209	16.450.604
ROBERTO DE SOUZA MARTINS NETO	13,04%	495.498	-	495.498	819.441
AD SHOPPING AG. DESENV. SHOPPING CENTERS	15,38%	584.529	-	584.529	9.766.801
LAURO FRANCISCO DIEI	15,47%	587.828	-	587.828	10.275.243
SUBTOTAL	100,00%	3.420.859	380.095	3.800.954	52.270.037
(-) CAPITAL A INTEGRALIZAR					(312.693)
TOTAL					51.957.344

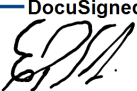
Reservas de Capital:

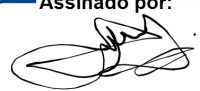
Discriminação	DATA	DATA	Colonizadora Sinop	Roberto de Souza M. Neto	AD Shopping	Lauro Francisco Diel	Campo Sinop	TOTAL
Ágio na emissão de ações	09/11/2018	09/11/2018	14.801.325					14.801.325
Ágio na emissão de ações	01/01/2019	01/01/2019	800.000					800.000
Ágio na emissão de ações	06/02/2019	06/02/2019			4.039.650			4.039.650
Conversão AFAC	06/02/2019	06/02/2019			8.650.000			8.650.000
Ágio na emissão de ações	07/03/2019	07/03/2019				2.539.650		2.539.650
Conversão AFAC	07/03/2019	07/03/2019				12.500.000		12.500.000
Ágio na emissão de ações	29/03/2019	29/03/2019					19.971.479	19.971.479
Conversão AFAC	29/03/2019	29/03/2019					7.000.000	7.000.000
TOTAL	348.051	348.051	15.601.325	-	12.689.650	15.039.650	26.971.479	70.302.104

1.15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS - Divulgações (IFRS 9 - CPC 48)

Os instrumentos financeiros constantes nos Balanços Patrimoniais estão registrados a valores contábeis os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das políticas contábeis. A administração da entidade não realizou, no exercício correspondente, operações com derivativos ou qualquer outro instrumento que possam sugerir caráter especulativo.

DocuSigned by:

2E1702A97AF94F4...
ROBERTO DE SOUZA MARTINS NETO
CPF: 777.220.867-72

DocuSigned by:

37AB8B5042DB447...
ELIO PAPIRO SOBRINHO
CPF: 527.045.729.68

Assinado por:

278388F96375487...
WESLES RAMOS DIAS
CRC Nº 1PR039924/O-9 T SP
CPF: 624.684.569-04