



**CONSÓRCIO RIGUAT**

Salvador - BA

**INFORMAÇÕES FINANCEIRAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024  
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Ilmos Srs.  
Administradores e Consorciados do  
**Consórcio Riguat**  
Salvador – BA

### Opinião

Examinamos as informações financeiras do **Consórcio Riguat**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de entradas e saídas, saldos a repassar aos consorciados e dos fluxos de caixa, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as informações, as informações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Consórcio Riguat**, 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 de Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das informações financeiras”. Somos independentes em relação em relação ao **Consórcio Riguat** de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Responsabilidades da administração e governança pelas informações financeiras

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

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

Os responsáveis pela governança do **Consórcio Riguat** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das informações financeiras.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das informações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as informações 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 uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas informações 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 informações 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 objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do **Consórcio Riguat**.
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do **Consórcio Riguat**. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas informações 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 o **Consórcio Riguat** a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das informações financeiras, inclusive as divulgações e se as informações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Fornecemos também aos responsáveis da administração do **Consórcio Riguat**, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2025.

DocuSigned by:

*Jorge Luiz Calaza Rocha*

66D90A662A12406

**JORGE LUIZ CALAZA ROCHA**

**CONTADOR - CRC - RJ n° 62.580/O-1**

**GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES**

**CRC - DF n° 000810/O - F - RJ**

**CONSÓRCIO RIGUAT**  
**Salvador - BA**  
**Balço Patrimonial em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Passivo e saldo a repassar aos consorciados</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.527	3.956	Fornecedores a pagar	6	96	89
Contas a receber	5	8.003	9.033	Outras Obrigações		<u>186</u>	<u>420</u>
Tributos a recuperar		8	8				
Adiantamentos		21	21			<u>282</u>	<u>509</u>
Outros créditos		-	9				
		<u>9.559</u>	<u>13.028</u>				
				Saldo a repassar aos consorciados			
				Conta corrente dos consorciados	7	<u>9.277</u>	<u>12.518</u>
<b>Total do ativo</b>		<b><u>9.559</u></b>	<b><u>13.027</u></b>	<b>Total do passivo e saldo a repassar aos consorciados</b>		<b><u>9.559</u></b>	<b><u>13.027</u></b>

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras**

**CONSÓRCIO RIGUAT**  
**Salvador – BA**

**Demonstrações das entradas e saídas e saldos a repassar aos consorciados**  
**Em milhares de reais**

	Notas	2024	2023
<b>Saldo a repassar aos consorciados em 31 de dezembro</b>		12.518	14.358
<b>Entradas do exercício representadas por receitas dos consorciados</b>			
Receita de aluguéis líquida	8	16.664	17.088
CDU - Cessão do Direito de Uso		120	171
Financeiras	10	439	636
Outras Receitas		42	190
		17.265	18.085
<b>Saídas do exercício representadas por despesas dos consorciados</b>			
Encargos contratuais	9	(586)	(671)
FPP empreendedor		(536)	(632)
Taxa de Administração		(234)	(412)
Custos Gerais		(52)	(226)
Serviços contratados		(63)	(76)
Perdas no contas a receber	10	(319)	(130)
Despesas financeiras		(43)	(11)
		(1.833)	(2.158)
<b>Superávit líquido do exercício</b>		15.432	15.927
<b>Saídas/entradas do período representada por investimento dos consorciados</b>			
Edificações		-	200
<b>Total investido pelos consorciados</b>		-	200
<b>Resultado do período base para distribuição aos consorciados</b>		15.432	16.127
Resultado distribuído aos consorciados		(18.673)	(17.967)
<b>Resultado líquido após distribuição aos consorciados</b>		(3.241)	(1.840)
<b>Saldo acumulado a repassar aos consorciados em 31 de dezembro</b>		9.277	12.518

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras**

**CONSÓRCIO RIGUAT**  
**Salvador - BA**  
**Demonstração do fluxo de caixa**  
**Do exercício de 01 de janeiro a 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>		
<b>Superávit líquido do exercício</b>	15.432	15.926
Distribuição aos consorciados	(18.673)	(17.966)
(Aumento)/Redução sobre contas a receber	1.030	(172)
(Aumento)/Redução sobre outros créditos	8	1
(Aumento)/Redução sobre depósitos judiciais	-	1.929
Aumento/(Redução) dos fornecedores contas a pagar	7	(95)
Aumento/(Redução) das obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias	-	(1)
Aumento/(Redução) das outras obrigações	<u>(234)</u>	<u>(134)</u>
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>(2.429)</u>	<u>(511)</u>
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>		
Aumento/(Redução) das remessas	<u>-</u>	<u>200</u>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	(2.429)	(311)
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<u>3.956</u>	<u>4.267</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u><u>1.527</u></u>	<u><u>3.956</u></u>

**As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras**

**CONSÓRCIO RIGUAT  
Salvador - BA****Notas explicativas da administração às informações financeiras  
01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024  
Em milhares de reais****1. Contexto Operacional**

O Consórcio recebe os aluguéis dos lojistas e remete aos Consorciados o que lhes é devido, diminuído das despesas e investimentos realizados, de acordo com os percentuais da participação dos Consorciados.

Os Resultados líquidos são repassados aos consorciados conforme fluxo de caixa disponível, na proporção de participação de cada consorciado.

O gerenciamento da administração da arrecadação das receitas e pagamento das empresas pertencentes aos consorciados compreende as atividades de cobrança de aluguéis, elaboração de orçamentos e estudos de investimentos, administração de contratos de locação, contratação de financiamentos e demais atividades necessárias a garantia a locação e recebimento pela locação dos espaços pertencentes aos consorciados, deduzidos das despesas necessárias para garantir os recebimentos das receitas dos consorciados, despesas de manutenção do Consórcio, bem como outras despesas de responsabilidade necessárias a preservação e operação da área do Shopping.

Composição dos consorciados:

<b>Conсорciados</b>	<b>%</b>
Nibal	46,68%
Tarsila	22,81%
XP	18,10%
Bicar	10,41%
Hannover	2%
	<hr/> 100%

A autorização para a emissão dessas informações financeiras foi dada pela Administração em 26 de março de 2025.

**2. Base de preparação e critérios de elaboração das informações financeiras**

As informações financeiras apresentadas neste relatório foram preparadas exclusivamente em conexão com a prestação de contas das atividades desenvolvidas pelo Consórcio, sendo para uso exclusivo de sua administração e de seus consorciados, não devendo ser utilizadas para outros fins.

As presentes informações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias da operação conjunta, e somente elas, as quais são consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Essas políticas, dada a natureza e o formato de preparação e de apresentação habitual aos lojistas e administradores, estão em consonância com o “Instrumento Particular de Convenção do Condomínio Pro Indiviso”, e diferem das práticas contábeis adotadas no Brasil para preparação e apresentação de informações financeiras.

**CONSÓRCIO RIGUAT  
Salvador - BA****Notas explicativas da administração às informações financeiras  
01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024  
Em milhares de reais****2.1. Moeda Funcional e moeda de apresentação**

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

**2.2. Caixa e Equivalentes de Caixa**

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

**2.3. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos, inicialmente, ao seu valor justo e acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

A administração do Consórcio revisou os principais ativos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024, bem como os critérios para sua valorização, avaliação classificação e os riscos a eles relacionados, os quais estão descritos a seguir:

- **Recebíveis:** são classificados como recebíveis ou “empréstimos e recebíveis” os valores de caixa e equivalente de caixa, contas receber, transações com partes relacionadas e valores a receber, cujos valores registrados aproximam-se, na data do balanço, aos de realização;
- **Outros passivos financeiros:** são classificados neste grupo os saldos mantidos com fornecedores e conta corrente dos empreendedores.

***Impairment de ativos financeiros***

Em decorrência do consórcio ser entidade atípica, as provisões para “*impairment*” de ativos financeiros são contabilizadas diretamente na contabilidade dos consorciados do shopping, conforme melhor estimativa de cada consorciado.

**2.4. Contas a receber de clientes**

As contas a receber são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existe uma evidência objetiva de que o Consórcio não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber, está registrada nos consorciados, na proporção da participação de cada consorciado no shopping.

**CONSÓRCIO RIGUAT**

**Salvador - BA**

**Notas explicativas da administração às informações financeiras**

**01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024**

**Em milhares de reais**

**2.5. Fornecedores a pagar**

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

**2.6. Provisões**

As provisões são reconhecidas quando:

- O consórcio tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados;
- É provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação;
- O valor possa ser estimado com segurança.

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

**2.7. Distribuição de superávit aos consorciados**

O saldo das receitas e despesas do exercício é apropriado na conta corrente dos consorciados e repassado aos mesmos com base nos percentuais indicados na nota 1.

Do superávit do exercício o consórcio pode reter parte da distribuição aos consorciados para aquisição de investimentos em benfeitorias.

**2.8. Reconhecimento da receita**

**Receitas de aluguéis**

A receita é reconhecida em função do regime de competência em base pro-rata mensal ao longo do contrato e compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades. A receita é apresentada líquida de devoluções, abatimentos e descontos. As receitas de aluguel não são linearizadas.

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

O consórcio reconhece a receita quando:

- (i) O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- (ii) É provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade; e
- (iii) Critérios específicos tenham sido atendidos para cada uma das atividades do Consórcio.

**CONSÓRCIO RIGUAT  
Salvador - BA****Notas explicativas da administração às informações financeiras  
01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024  
Em milhares de reais****Receita de CDU – Cessão de Direito de Uso**

Corresponde à valores recebidos dos lojistas pela cessão do direito de uso da unidade locada, e também ato contínuo ao recebimento, creditados aos empreendedores. A receita de CDU é reconhecida linearmente no resultado do shopping conforme prazo do contrato e é corrigida monetariamente.

**2.9. Imposto de renda e contribuição social**

O Consórcio, por sua natureza não sofre incidência de impostos federais, devendo somente repassar impostos retidos na fonte dos pagamentos a fornecedores.

Sobre o resultado líquido do consórcio não incidem impostos de renda nem contribuição social, devendo tal tributação se dar nos consorciados.

**3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

**4. Caixa e equivalentes de caixa****(a) Caixa e banco conta movimento**

São saldos disponíveis em caixa e em cada conta corrente bancária de livre movimentação, com titularidade em nome do Consórcio Riguat, sob o CNPJ: 32.528.387/0001-40 que representam as efetivas disponibilidades em 31/12/2024:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bancos conta movimento	146	411
Numerário em trânsito	70	281
	<u>216</u>	<u>692</u>

**(b) Aplicações financeiras**

O consórcio gere suas aplicações financeiras (fundos de renda fixa), buscando o equilíbrio entre liquidez e rentabilidade, considerando o plano de investimento programado para os próximos anos.

Em 31 de dezembro de 2024, o consórcio possuía aplicação financeira, do tipo renda fixa, no montante de R\$ 1.311 (2023: R\$ 3.264).

**CONSÓRCIO RIGUAT**  
**Salvador - BA**  
**Notas explicativas da administração às informações financeiras**  
**01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024**  
**Em milhares de reais**

## 5. Contas a receber

Referem-se aos valores a receber de locatários, cuja composição com base em 31 de dezembro é a seguinte:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Contas a receber - Aluguéis	7.172	7.948
Contas receber - Condomínio de Shopping	831	1.085
	<u>8.003</u>	<u>9.033</u>

O *Aging list* em 2024 e 2023 estão distribuídos da seguinte forma:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
A vencer	3.376	3.412
até 30 dias	106	139
31 a 60 dias	49	60
61 a 90 dias	30	60
91 a 120 dias	44	63
121 a 150 dias	2	61
151 a 180 dias	65	10
181 a 360 dias	308	386
acima de 360 dias	4.024	4.842
	<u>8.003</u>	<u>9.033</u>

Em decorrência do consórcio ser entidade atípica, as provisões para perda calculada esperada são contabilizadas diretamente na contabilidade de cada consorciado do shopping, conforme melhor estimativa de cada consorciado e, dessa forma, as perdas não estão refletidas nas informações financeiras do Consórcio.

## 6. Fornecedores a pagar

Em 31 de dezembro de 2024, o consórcio possuía o montante de fornecedores a pagar de R\$ 96 (2023 :R\$ 89).

## 7. Conta corrente dos consorciados

<b>Saldo acumulado a repassar aos consorciados em 31 de dezembro de 2022</b>	<u><b>14.358</b></u>
Superávit líquido do exercício	15.926
Total investido pelos consorciados	200
Resultado distribuído	(17.966)
Resultado líquido após distribuição	<u>(1.840)</u>
<b>Saldo acumulado a repassar aos consorciados em 31 de dezembro de 2023</b>	<u><b>12.518</b></u>
Superávit líquido do exercício	15.432
Resultado distribuído	(18.673)
Resultado líquido após distribuição	<u>(3.242)</u>
<b>Saldo acumulado a repassar aos consorciados em 31 de dezembro de 2024</b>	<u><u><b>9.277</b></u></u>

**CONSÓRCIO RIGUAT**

Salvador - BA

**Notas explicativas da administração às informações financeiras****01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais****8. Receita****(a) Receita de Aluguéis líquida**

Referem-se aos valores de aluguéis faturados até 31 de dezembro de 2023, deduzidos dos valores cancelados e descontados pela administração:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aluguel Mínimo lojas	14.855	14.818
Aluguel percentual	1.423	1.399
Aluguel Mínimo quiosques	584	372
Eventos/Feirões	70	105
Lojas temporárias	297	179
Mídia	306	935
(-) Descontos/cancelamentos	(871)	(720)
	<u>16.664</u>	<u>17.088</u>

**9. Encargos Contratuais**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Condomínio de lojas vagas	(445)	(580)
Condomínio contratual	(83)	(91)
IPTU lojas vagas	(51)	-
IPTU Contratual	(7)	-
	<u>(586)</u>	<u>(671)</u>

**10. Receitas e Despesas Financeiras**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Receita financeira</b>		
Fundos	128	359
Outras aplicações	3	2
Multa e Juros por atraso - Lojista	305	157
Correção monetária por atraso - Lojista	3	1
Outras Receitas Financeiras	-	118
	<u>439</u>	<u>636</u>
<b>Despesa Financeira</b>		
Despesas bancárias	(4)	(6)
IOF	(8)	(5)
IR s/ aplicação financeira	(31)	-
	<u>(43)</u>	<u>(11)</u>
Receita financeira líquida	<u>396</u>	<u>625</u>

**CONSÓRCIO RIGUAT**  
**Salvador - BA**  
**Notas explicativas da administração às informações financeiras**  
**01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024**  
**Em milhares de reais**

### 11. Contingências

O Consórcio possui processos cíveis e trabalhista, segundo seus assessores jurídicos, classificados como perda classificadas conforme abaixo:

	<b>Valor da causa</b>
Provável	11.328
Possível	14
Remota	816
	<u>12.158</u>

Sobre estas ações não foi constituída provisão para pagamento, sendo que eventuais perdas serão reconhecidas na medida em que houver decisão judicial transitada em julgado, com efetivo pagamento da causa, de responsabilidade dos consorciados.

\* \* \*