

[www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

---

# ***REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.***

***Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2021  
e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas***

Aos Administradores e Acionistas  
REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 significativas 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 REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A. e da REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados 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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 individuais e consolidadas**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando



REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.

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 governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 8 de abril de 2022

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

DocuSigned by:  
Jefferson Alves  
Signed By: JEFFERSON ALVES DA SILVA:28924024841  
CPF: 28924024841  
Signer Role: Sócio  
Signing Time: 08 April 2022 | 22:22 BRT  
ICP Brasil

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

**REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.****Balanco patrimonial em dezembro***(Em milhares de Reais.)*

		Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
<b>ATIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	8	88	168	9.154	3.309
Contas a receber de clientes	9	-	-	1.281	931
Outras contas a receber com partes relacionadas	10.a	992	1.003	1.775	1.250
Adiantamentos a terceiros		-	-	1	5
Empréstimos a lojistas	11	-	-	2.861	660
Tributos a recuperar	12	-	-	363	729
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>1.080</b>	<b>1.171</b>	<b>15.435</b>	<b>6.884</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos a lojistas	11	-	-	216	1.962
Outras contas a receber com partes relacionadas.	10.a	-	-	2.596	2.596
Depósitos judiciais		-	-	340	340
Outros créditos		-	-	39	-
Investimentos	13	101.847	90.229	-	-
Propriedade para Investimentos	14	-	-	93.000	88.361
Imobilizado	15	-	-	8.873	9.520
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b>101.847</b>	<b>90.229</b>	<b>105.064</b>	<b>102.779</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>102.927</b>	<b>91.400</b>	<b>120.499</b>	<b>109.663</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	16	5	14	594	2.843
Arrendamento Mercantil	17	-	-	1.452	195
Tributos a recolher	18	1	-	467	173
Receitas antecipadas	20	-	-	113	212
Outras obrigações		-	-	3	87
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>6</b>	<b>14</b>	<b>2.629</b>	<b>3.510</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Arrendamento Mercantil	17	-	-	9.526	10.433
Tributos diferidos	19	-	-	4.760	3.873
Outras contas a pagar com partes relacionadas	10.b	-	-	482	178
Receitas antecipadas	20	-	-	181	208
Provisão para demandas judiciais	21	-	-	-	75
<b>Total do Passivo não Circulante</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.949</b>	<b>14.767</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital Social	22	192.480	192.480	192.480	192.480
Prejuízos acumulados		(89.583)	(101.118)	(89.583)	(101.118)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		24	24	24	24
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>102.921</b>	<b>91.386</b>	<b>102.921</b>	<b>91.386</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>102.927</b>	<b>91.400</b>	<b>120.499</b>	<b>109.663</b>

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

**REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.****Demonstrações do resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro

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

		Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
<b>Receita líquida de aluguéis e serviços</b>	23	-	-	11.003	7.096
<b>Custos de aluguel e serviços</b>	24	-	-	(6.951)	(8.721)
<b>Resultado bruto</b>		-	-	4.052	(1.625)
<b>Despesas e receitas operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas por natureza	25	(88)	(85)	(107)	(122)
Provisão para perdas de crédito esperadas	9	-	-	404	(396)
Despesas tributárias		-	-	(2)	(7)
Reversão por redução ao valor recuperável de propriedade para investimento	14	-	-	9.901	(23.900)
Outras receitas (despesas) líquidas operacionais		-	17	(94)	90
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro e do resultado de equivalência patrimonial</b>		(88)	(68)	14.154	(25.960)
Equivalencia patrimonial	13	11.618	(27.868)	-	-
<b>Resultado financeiro</b>	26				
Receitas financeiras		5	1	126	79
Despesas financeiras		-	-	(1.606)	(1.270)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		11.535	(27.935)	12.674	(27.151)
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	-	(260)	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	27	-	-	(879)	(785)
<b>Lucro líquido (Prejuízo) do exercício</b>		11.535	(27.935)	11.535	(27.935)

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

**REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.****Demonstrações do resultado abrangente**

Exercícios findos em 31 de dezembro

*(Em milhares de Reais.)*

	Controladora		Consolidado	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	11.535	(27.935)	11.535	(27.936)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>	<b><u>11.535</u></b>	<b><u>(27.935)</u></b>	<b><u>11.535</u></b>	<b><u>(27.936)</u></b>

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

**REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro

*(Em milhares de Reais)*

		Capital Social	Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<u>192.480</u>	<u>(73.183)</u>	<u>24</u>	<u>119.321</u>
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>(27.935)</u>	<u>-</u>	<u>(27.935)</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>22</b>	<u>192.480</u>	<u>(101.118)</u>	<u>24</u>	<u>91.386</u>
Lucro líquido do exercício		<u>-</u>	<u>11.535</u>	<u>-</u>	<u>11.535</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>22</b>	<u>192.480</u>	<u>(89.583)</u>	<u>24</u>	<u>102.921</u>

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

**REC Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A.****Demonstrações dos Fluxos de Caixa**

Exercícios findos em 31 de dezembro

*(Em milhares de Reais.)*

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>11.535</b>	<b>(27.935)</b>	<b>12.674</b>	<b>(27.151)</b>
<b>Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa</b>				
Reversão de perda por redução ao valor recuperável de propriedade para investimento	-	-	(9.901)	23.900
Resultado de equivalência patrimonial	(11.618)	27.868	-	-
Baixa de Propriedade para Investimento	-	-	2.041	-
Depreciação de propriedade para investimentos	-	-	3.423	4.083
Depreciação/Amortização de imobilizado e Intangível	-	-	16	14
Amortização por adoção do IFRS 16	-	-	631	682
Constituição de provisão para perda de crédito esperada s/ empréstimo lojistas	-	-	(667)	143
Provisão para perdas de créditos esperadas	-	-	263	253
Ajuste de Linearização	-	-	(85)	(64)
Juros sobre empréstimos concedidos	-	-	(334)	(74)
Provisão para demandas judiciais	-	-	(75)	68
Ajuste Fluxo Arrendamento mercantil - CPC06	-	-	-	(316)
Encargos Financeiros s/ arrendamento mercantil	-	-	1.584	1.569
<b>Variações nas contas de ativo e passivo</b>				
Contas a receber de clientes	-	-	(528)	285
Outras contas a receber	-	-	-	21
Outras contas a receber com partes relacionadas	11	-	(221)	(1.354)
Adiantamentos a terceiros	-	-	4	32
Tributos a recuperar	-	-	366	44
Depósitos judiciais	-	-	-	(310)
Outros créditos	-	-	(40)	-
Fornecedores	(9)	(22)	(2.249)	1.182
Tributos a recolher	1	-	34	(6)
Outras obrigações	-	(1)	(84)	49
Pis/Cofins diferido	-	-	8	5
Receitas antecipadas	-	-	(126)	(133)
<b>Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>(80)</b>	<b>(90)</b>	<b>6.734</b>	<b>2.922</b>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Adição em propriedades para investimentos	-	-	(201)	16
Empréstimos a lojistas - CP	-	-	546	92
Aquisição de imobilizado	-	-	-	(16)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>345</b>	<b>92</b>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Pagamento de arrendamento	-	-	(1.234)	(1.122)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.234)</b>	<b>(1.122)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(80)</b>	<b>(90)</b>	<b>5.845</b>	<b>1.892</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	168	258	3.309	1.417
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	88	168	9.154	3.309
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(80)</b>	<b>(90)</b>	<b>5.845</b>	<b>1.892</b>

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

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

### **1 Contexto operacional**

A Rec Saphyr Boa Vista Empreendimentos S.A. ("Rec Saphyr Boa Vista" ou "Companhia") foi constituída em 30 de setembro de 2010, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliado no Brasil, com sede social localizada na cidade do Rio de Janeiro.

A Companhia tem por objeto social a aquisição, exploração, desenvolvimento, administração e propriedade, direta ou indireta, dos shoppings center localizado na Cidade de Boa Vista, Estado de Roraima, e de outros ativos, inclusive participações societárias, direta ou indiretamente detidas pela Companhia; a participação societária em outras pessoas jurídicas; e a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia possui 100% de participação na investida Shopping Pátio Roraima SPE Ltda.

Em 21 de maio de 2019 o shopping aumentou sua participação em 1%, passando de 87,5% para 88,5% no Condomínio "Pro Indiviso" - CPI do Shopping Roraima conforme RGI.

O Shopping Roraima foi inaugurado em 25 de novembro de 2014 e é regido através de uma estrutura CPI. O shopping center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção, pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos, podendo ser renovada. Por meio da convenção de CPI, cada co-empresendedor possui uma participação sobre toda a propriedade, à qual é indivisível. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia detém a representação legal e a administração do shopping center anteriormente mencionado.

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar os seguintes impactos relevantes nos valores reconhecidas nas demonstrações financeiras.

Como consequência do avanço da pandemia no país e atendendo as exigências das autoridades locais, o Shopping Pátio Roraima SPE Ltda ficou fechado durante o período de 21 de março de 2020 a 20 de agosto de 2020, reabrindo em 21 de agosto de 2020 após liberação das autoridades em função das inúmeras ações realizadas pela Companhia afim de assegurar o não contágio de clientes e lojistas, dentre elas, a determinação do uso de máscaras e aferição de temperatura para funcionários e clientes, a redução da capacidade do shopping em função do distanciamento, disponibilização de álcool em gel em pontos estratégicos, dentre outros.

Em 2021 o shopping Pátio Roraima SPE Ltda se manteve aberto durante todo o ano.

A Administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras.

## **2 Base de preparação**

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).

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

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

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 08 de abril de 2022.

## **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

## **4 Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

**Nota explicativa 9** - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;

**Nota explicativa 14** - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

**Nota explicativa 21** - provisões para causas judiciais

## **5 Mudanças nas principais políticas contábeis**

### **5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2021**

#### **a. 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).

### **5.2 Novas normas e interpretações ainda não efetivas**

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia:

- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 e CPC 23).

## **6 Base de mensuração**

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

## **7 Resumo das principais políticas contábeis**

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

## **7.1 Consolidação**

### ***a. Demonstrações financeiras consolidadas***

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia não incluem as empresas controladas em conjunto, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passando a serem contabilizadas na rubrica “Investimentos”, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas e controladas em conjunto foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

### ***b. Demonstrações financeiras individuais***

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

## **7.2 Caixa e equivalentes de Caixa**

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

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

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

### **7.3 Instrumentos financeiros**

#### **(i) Reconhecimento e mensuração inicial**

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

#### **(ii) Classificação e mensuração subsequente**

##### *Ativos Financeiros*

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

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

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

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

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

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

*Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio*

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

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

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

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

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

*Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas*

<b>Ativos financeiros a VJR</b>	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros, ganhos e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
<b>Instrumentos de dívida a VJORA</b>	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
<b>Instrumentos patrimoniais a VJORA</b>	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

*Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas*

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso

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

**(iii) Desreconhecimento**

*Ativos financeiros*

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

*Passivos financeiros*

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

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

**(iv) Desreconhecimento**

*Ativos financeiros*

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

*Passivos financeiros*

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

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

**(v) *Compensação***

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

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

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo nos exercícios findos em em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

**7.4 *Impairment de ativos financeiros (Impairment)***

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

*Instrumentos financeiros e ativos contratuais.*

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

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

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

**7.5 *Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros***

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

**7.6 *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	4%
0 a 30	38%
31 a 90	53%
91 a 150	66%
151 a 210	74%
211 a 270	81%
271 a 330	92%
> 330	100%

## 7.7 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de alugueis ou valorização ou ambos, e não para:

- (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

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

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

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

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

A Companhia, para fins de divulgação, calcula o valor justo da propriedades para investimento, conforme detalhado na Nota 14.

### ***Tenant Allowance***

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

## 7.8 Imobilizado

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

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

	<b>Anos</b>
Instalações	<b>10</b>
Máquinas	<b>10</b>
Móveis, utensílios e equipamentos	<b>5</b>

### **7.9 Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

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

### **7.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### **7.11 Provisões**

As provisões para ações judiciais (trabalhistas, cíveis 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.

### **7.12 Empréstimos e Financiamentos**

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os

valores captados e o valor de liquidação são capitalizados durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

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

### **7.13 Adiantamentos para futuro aumento de capital**

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

### **7.14 Tributação**

#### **7.14.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes**

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

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

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

#### **7.14.2 Imposto de renda e contribuição social - diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre 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.

### **7.14.3 Impostos sobre locação**

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

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

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

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

O Imposto sobre serviço - ISS de serviço de estacionamento é calculado à alíquota de 5%.

## **7.15 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.

### **7.15.1 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 - Disponibilidade Interna - IGP-DI, 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 aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

### **7.15.2 Receita de cessão de direitos de uso**

Na medida em que se configuram como direitos contratuais, 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.

### 7.15.3 **Receita com estacionamento**

Refere-se a 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.

### 7.15.4 **Receita com taxa de transferência e outras**

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

### 7.15.5 **Receita financeira**

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.

## 7.16 **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).

## 8 **Caixa e equivalentes de caixa**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2021	2020	2021	2020
Depósitos bancários	88	168	9.154	3.309
Aplicações Financeiras	-	-	-	-
Total de caixa e equivalente de caixa	<b>88</b>	<b>168</b>	<b>9.154</b>	<b>3.309</b>

## 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:

	<u>Consolidado</u>	
	2021	2020
Aluguel e linearização da receita (a)	2.387	1.767
Cessão Direito de Uso	365	373
Condomínio	410	410
	3.162	2.550
Provisão para perdas de crédito esperadas (PCE)	(1.881)	(1.619)
Total de contas a receber	<b>1.281</b>	<b>931</b>

**Rec Saphyr Boa Vista S.A**  
*Demonstrações Financeiras*  
 31 de dezembro

(a) Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Em 2021	-	8,8%
Em 2022	8,8%	8,8%
Em 2023	11,3%	11,3%
Em 2024	23,8%	23,8%
Em 2025	26,3%	26,3%
Em 2026	10,0%	10,0%
Após 2026		
Indeterminado*	11,3%	11,3%
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
A vencer	1.139	768
Vencidos de 1 a 30 dias	110	42
Vencidos de 31 a 90 dias	134	80
Vencidos de 91 a 150 dias	146	67
Vencidos de 151 a 210 dias	89	25
Vencidos de 211 a 270 dias	57	65
Vencidos de 271 a 330 dias	47	66
Vencidos acima de 180 dias	<u>1.440</u>	<u>1.439</u>
Total das contas a receber	<u><b>3.162</b></u>	<u><b>2.550</b></u>

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

	<b>Provisão constituída no contas a receber</b>	<b>Provisão para perdas de crédito esperadas constituída no resultado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.366</b>	<b>4.654</b>
Constituição aluguel	198	198
Constituição Estacionamento	4	4
Constituição CDU	51	51
Constituição Empréstimo a lojista	<u>-</u>	<u>143</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<u><b>1.619</b></u>	<u><b>396</b></u>
Constituição aluguel	250	250
Constituição estacionamento	-	-
Constituição CDU	12	12
Constituição Empréstimo a lojista	<u>-</u>	<u>(667)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<u><b>1.881</b></u>	<u><b>(405)</b></u>

O montante apresentado acima de R\$ (405) da provisão constituída no resultado está com o efeito da PCE dos empréstimos a lojistas no valor de R\$ (667).

## 10 Partes relacionadas

### a. Outras contas a receber com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Circulante</b>				
CPI Shopping Pátio Roraima	-	-	44	76
Mútuo Rec Fashion Mall	-	1.003	-	1.003
Mútuo Rec Cosmopolitano	992	-	1.575	-
Condomínio Shopping Pátio Roraima	-	-	156	169
Outros	-	-	-	2
<b>Total Circulante</b>	<b>992</b>	<b>1.003</b>	<b>1.775</b>	<b>1.250</b>
<b>Não Circulante</b>				
Somar Vinhal (*)	-	-	2.596	2.596
<b>Total Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.596</b>	<b>2.596</b>
<b>Total de outras contas a receber com partes relacionadas</b>	<b>992</b>	<b>1.003</b>	<b>4.371</b>	<b>3.846</b>

### b. Outras contas a pagar com partes relacionadas

	2021	2020	2021	2020
<b>Não Circulante</b>				
Vinhal Empreendimentos	-	-	398	147
Invest Shopping	-	-	84	31
Outros	-	-	-	-
<b>Total Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>482</b>	<b>178</b>
<b>Total de outras contas a pagar com partes relacionadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>482</b>	<b>178</b>

(\*) Os saldos referem-se a créditos constituídos junto aos sócios do empreendimento, que por força do acordo de acionistas celebrado à época da inauguração do empreendimento, deveriam ter aportado recursos para quitação de despesas comuns como gastos pré-operacionais (salários do corpo administrativo do shopping, cotas pré-operacionais para fundo de promoção e afins).

Esses créditos não possuem juros e atualização monetária. Adicionalmente, estima-se que sejam liquidados nos próximos exercícios. A Administração não espera perdas na realização desses créditos.

### c. Remuneração dos administradores

Durante o exercício de 2021 e 2020 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

## 11 Empréstimos a lojistas

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

Lojista	Índice de reajuste	Consolidado	
		2021	2020
Loja de brinquedos	IGP-M	828	860
Patroni	IGP-M	-	223
Neo Centro	IGP-M	856	658
Picanha Mania	IGP-M	342	337
Big X	IGP-M	4	15
Black Truck	IGP-M	173	193
Chopp Time	IGP-M	891	1.065
Santanna Bar	IGP-M	410	585
Smart Fit	IGP-M	911	618
Nobel	IGP-M	889	892
Mr Kitsch	IGP-M	313	327
Recanto da Peixada	IGP-M	1.075	1.198
Salomé Bar	IGP-M	334	399
		<b>7.026</b>	<b>7.400</b>
Provisão para perda de créditos esperada (PCE)		<b>(3.949)</b>	<b>(4.616)</b>
Circulante		<b>2.861</b>	<b>2.064</b>
Não circulante		<b>216</b>	<b>719</b>

A seguir, o cronograma de recebimento da parcela do saldo não circulante é como segue:

Ano	Consolidado	
	2021	2020
2021	-	660
2022	-	92
2023	118	92
2024	98	77
	<b>216</b>	<b>719</b>
<b>Total do Não circulante</b>	<b>216</b>	<b>719</b>

## 12 Tributos a recuperar

Conforme composição:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
IRRF a Compensar	3	-
IRRF sobre aplicação financeira	9	11
Saldo negativo de IRPJ	51	11
Pis a recuperar	60	132
Cofins a recuperar	239	575
CSLL a recuperar	1	-
	<b><u>363</u></b>	<b><u>729</u></b>

## 13 Investimentos

### a. Composição do saldo

	<b>Controladora</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Shopping Pátio Roraima	<u>101.847</u>	<u>90.229</u>
	<b><u>101.847</u></b>	<b><u>90.229</u></b>

### b. Movimentação do investimento em controladas

	<b>Controladora</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo inicial	90.229	118.097
Resultado de equivalência patrimonial	<u>11.618</u>	<u>(27.868)</u>
Em 31 de dezembro de 2021	<b><u>101.847</u></b>	<b><u>90.229</u></b>

#### Informações da controlada

Segue abaixo a participação da Companhia no resultado da controlada direta, sociedade por quotas com responsabilidade limitada, como também no total de seus ativos e passivos:

	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio Líquido (*)</b>	<b>Lucro/Prejuízo do exercício</b>
Em 31 de dezembro de 2021				
Shopping Pátio Roraima	<b>119.420</b>	<b>17.573</b>	<b>101.847</b>	<b>11.618</b>
Em 31 de dezembro de 2020				
Shopping Pátio Roraima	<b>108.491</b>	<b>18.262</b>	<b>90.229</b>	<b>(27.868)</b>

### c. Equivalência patrimonial

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia	Participação direta nas ações ordinárias - %	Saldo de investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2021				
Shopping Pátio Roraima	<u>116.728.500</u>	<u>100%</u>	<u>102.096</u>	<u>11.618</u>
Em 31 de dezembro de 2020				
Shopping Pátio Roraima	<u>116.728.500</u>	<u>100%</u>	<u>90.229</u>	<u>(27.868)</u>

## 14 Propriedades para investimentos

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Valor de custo			Depreciação acumulada	Provisão/ Reversão para perda ( <i>impairment</i> )	Allowance	Depreciação acumulada	Valor líquido
	Terrenos	Edificações	Obras em andamento					
Em 31 de dezembro de 2019	23.001	121.627	1.397	(15.220)	(20.636)	19.209	(13.018)	116.360
Adições	-	-	-	(2.738)	-	-	(1.345)	(4.083)
Baixa	-	(16)	-	-	-	-	-	(16)
Constituição de Impairment	-	-	-	-	(23.900)	-	-	(23.900)
Em 31 de dezembro de 2020	<u>23.001</u>	<u>121.611</u>	<u>1.397</u>	<u>(17.958)</u>	<u>(44.536)</u>	<u>19.209</u>	<u>(14.363)</u>	<u>88.361</u>
Adições	-	201	-	(2.417)	-	-	(1.006)	(3.222)
Baixa	-	(2.040)	-	-	-	-	-	(2.040)
Reversão de Impairment	-	-	-	-	9.901	-	-	9.901
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>23.001</u>	<u>119.773</u>	<u>1.397</u>	<u>(21.381)</u>	<u>34.635</u>	<u>19.209</u>	<u>(15.369)</u>	<u>93.000</u>

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

A Administração da Companhia adotou a metodologia do índice de capitalização ou Cap Rates. Cap Rate é uma metodologia utilizada para estimar o valor do imóvel com base na receita bruta gerada pelo investimento, gerando uma reversão na provisão para perda (*impairment*) no valor de R\$ 9.901. Em 2021 a Companhia recebeu uma proposta firme de aquisição, que atribuiu o valor ao imóvel em R\$ 93.000 (R\$ 88.361 em 2020).

## 15 Imobilizado

	Móveis e utensílios	(-) Depreciação	Direito de Uso	(-) Amortização	Total
Em 31 de dezembro de 2019	208	(86)	10.708	630	10.200
Adição	16	-	-		16
(-) Amortização	-	(14)	-	(682)	(696)
Em 31 de dezembro de 2020	224	(100)	10.708	(1.312)	9.520
(-) Amortização	-	(16)	-	(631)	(647)
Em 31 de dezembro de 2021	224	(116)	10.708	(1.943)	8.873

## 16 Fornecedores

Conforme composição:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fornecedores de obras	-	-	594	2.843
Fornecedores nacionais	5	14	-	-
	<u>5</u>	<u>14</u>	<u>594</u>	<u>2.843</u>

## 17 Arrendamento a pagar

A Companhia possui um contrato de locação de aparelhos de ar condicionado no Shopping Pátio Roraima. O prazo do contrato é de 240 meses contados a partir de janeiro de 2016. No entanto, na adoção inicial, em 01 de janeiro de 2019, o período remanescente era de 204 meses.

	31/12/2021
Arrendamento a pagar	10.978
Passivo circulante	784
Passivo não circulante	10.194

Movimentação:

<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>10.497</b>
Juros incorridos	1.569
Pagamento	(1.122)
Benefício Covid19(*)	(316)
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>10.626</b>
Juros incorridos	1.583
Pagamento	(1.231)
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>10.978</b>

\*Conforme revisão do CPC 06, registramos o ajuste nos fluxos de pagamentos devido aos descontos concedidos pelo arrendador pelo período em que o shopping ficou fechado.

A seguir, o cronograma de compromissos futuros do saldo do não circulante:

Ano	Valor
2023	1.618
2024	1.872
2025	1.949
2026 em diante	4.087
<b>Total</b>	<b>9.526</b>

## 18 Tributos a recolher

	<u>Consolidado</u>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
IRRF a recolher	1	3
PIS a recolher	26	20
COFINS a recolher	122	93
CSRF a recolher	2	2
IRPJ a recolher	185	-
CSLL a recolher	75	-
IOF a recolher	56	55
	<b>467</b>	<b>173</b>

## 19 Tributos diferidos

O saldo da conta de impostos diferidos é formado da seguinte forma:

	<u>Consolidado</u>	
	2021	2020
Imposto de renda diferido	3.486	2.840
Contribuição social diferido	1.258	1.026
PIS diferido	3	1
COFINS diferido	13	6
	<u>4.760</u>	<u>3.873</u>

Os tributos diferidos são reconhecidos sobre diferença temporária de taxa de depreciação das propriedades para investimentos contábil para fiscal e linearização da receita de aluguel da Companhia.

## 20 Receitas antecipadas

Os saldos se referem aos contratos de cessão de direito de uso. O contrato de cessão de direitos, quando assinado, é reconhecido na conta de receita diferida e na conta de recebíveis. Essas receitas são reconhecidas linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

A seguir segue a expectativa de realização das receitas antecipadas em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ano	<u>Consolidado</u>	
	2021	2020
Circulante	113	212

A seguir, o cronograma de compromissos futuros do saldo do não circulante:

2022	-	95
2023	68	49
2024	57	38
2025	44	26
Acima de 2025	12	-
	<u>181</u>	<u>208</u>
Circulante	113	212
Não circulante	181	208

## 21 Provisões para demandas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certas demandas judiciais. A provisão para essas demandas é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos. A Companhia, em 31 de dezembro de 2021 não possui processos avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis. As causas com perdas possíveis totalizam no montante de R\$ 810 (R\$ 1.001 em 2020), respectivamente.

## 22 Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 o capital social da Companhia é de R\$ 192.480, conforme demonstrado abaixo:

Acionista	Quantidade em	
	2021	2020
HSI IV Fundo de Investimento em Participações	163.607.971	163.607.971
G5 Proton - Fundo de Investimento em Participações	<u>28.871.995</u>	<u>28.871.995</u>
	<b><u>192.479.966</u></b>	<b><u>192.479.966</u></b>

### b. Adiantamentos para futuro aumento de capital

São representados por recursos obtidos, que serão utilizados em futura integralização de capital, no valor total de R\$ 24 (R\$ 24 em 31 de dezembro de 2020). Os recursos foram aportados pelos acionistas que serão convertidos em 23.700 (23.700 em 31 de dezembro de 2020) ações.

## 23 Receita líquida de aluguéis e serviços

	Consolidado	
	2021	2020
Receita de aluguel	8.173	6.552
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	246	193
Receita de estacionamento	<u>3.040</u>	<u>1.977</u>
Outras receitas	<u>151</u>	<u>60</u>
	<b>11.610</b>	<b>8.782</b>
Impostos, contribuições e descontos concedidos	<u>(607)</u>	<u>(1.686)</u>
	<b><u>11.003</u></b>	<b><u>7.096</u></b>

## 24 Custos de aluguéis e serviços

	Consolidado	
	2021	2020
Condomínio	(1.419)	(2.169)
Custos com estacionamento	-	(116)
FPP – Contribuição contratual	(437)	(296)

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gerenciamento de aluguel	(455)	(229)
Outros custos de shopping centers	(572)	(1.132)
Depreciação	(3.438)	(4.097)
Amortização direito de uso	(630)	(682)
	<b>(6.951)</b>	<b>(8.721)</b>

## 25 Despesas gerais e administrativas por natureza

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Manutenção predial	-	-	-	(20)
Contabilidade/Auditoria	(82)	(61)	(99)	(75)
Serviços de informática	(2)	(12)	(3)	(15)
Publicação/Emolumentos	(4)	(6)	(5)	(7)
Outras despesas gerais e administrativas	-	(6)	-	(5)
	<b>(88)</b>	<b>(85)</b>	<b>(107)</b>	<b>(122)</b>

## 26 Resultado financeiro

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Encargos Financeiros Arrendamento	-	-	(1.584)	(1.254)
Locação	-	-	(19)	(14)
(-) Cofins sobre aplicação financeira	-	-	(3)	(2)
(-) Pis sobre aplicação financeira	-	-		
Total das despesas financeiras	-	-	<b>(1.606)</b>	<b>(1.270)</b>
Receitas financeiras				
Juros s/ mútuos e empréstimos	-	-	80	74
Rendimento com aplicações financeiras	5	1	42	4
Juros selic	-	-	-	1
Juros sobre recebíveis	-	-	4	-
Total das receitas financeiras	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>126</b>	<b>79</b>

## 27 Imposto de renda e contribuição social

### a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2021		2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	11.535	12.674	(27.935)	(27.151)
Alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos - nominais	<b>(3.922)</b>	<b>(4.309)</b>	<b>9.498</b>	<b>9.231</b>
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	3.950	-	(9.475)	-
Despesas indedutíveis diversas	-	7	(6)	14
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	-	3.046	-	(8.567)
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	(28)	377	(17)	(1.463)
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	-	(260)		
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	-	<b>(879)</b>	-	<b>(785)</b>
Alíquota Efetiva	-	7%		36%

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização. Em 31 de dezembro de 2021 a base de prejuízo fiscal da Shopping Pátio Roraima era de R\$ 64.019, (R\$ 59.765 em 31 de dezembro de 2020).

### b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2021
			Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	3.818	850	4.668
Contas a receber	48	29	77
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>3.866</b>	<b>879</b>	<b>4.745</b>
Contas a receber	7	8	15

	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2021 Passivo fiscal diferido
Pis e Cofins diferido	7	8	15
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>3.873</b>	<b>887</b>	<b>4.760</b>

  

	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2020 Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	3.055	763	3.818
Contas a receber	26	22	48
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>3.081</b>	<b>785</b>	<b>3.866</b>
Contas a receber	2	5	7
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>3.083</b>	<b>790</b>	<b>3.873</b>

## 28 Cobertura de seguros (não auditada)

Em 31 de dezembro de 2021, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 141.371 para danos materiais, R\$ 10.325 para lucros cessantes e R\$ 25.000 para responsabilidade civil.

## 29 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 2021 e 2020, são os seguintes:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2021	2021
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	88	9.154
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>		
Contas a receber (Nota 9)	-	1.281
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 10)	992	4.371

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Adiantamento a terceiros	-	1
Empréstimo a Lojistas (Nota 11)	-	3.077
<b>Passivos financeiros a custo amortizado</b>		
Fornecedores (Nota 16)	5	594
Arrendamento mercantil (Nota 17)	-	10.978
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	482
Outras obrigações	-	3
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<b>2020</b>	<b>2020</b>
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	168	3.309
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>		
Contas a receber (Nota 9)	-	931
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 10)	1.003	3.846
Adiantamento a terceiros	-	5
Empréstimo a Lojistas (Nota 11)	-	2.622
<b>Passivos financeiros a custo amortizado</b>		
Fornecedores (Nota 16)	14	2.844
Arrendamento mercantil (Nota 17)	-	10.628
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	125
Outras obrigações	-	87

## **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 2021, 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	88	168	9.154	3.309
Contas a receber (Nota 9)	-	-	1.281	931
Outras contas a receber com partes relacionadas (Nota 10)	992	1.003	4.371	3.846
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	-	-	3.077	2.622
Adiantamento a terceiros	-	-	1	5
	<b><u>1.080</u></b>	<b><u>1.171</u></b>	<b><u>17.884</u></b>	<b><u>10.713</u></b>

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

	<u>Consolidado</u>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo no início do exercício	6.235	5.839
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa constituída no ano	<u>(405)</u>	<u>396</u>
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b><u>5.830</u></b>	<b><u>6.235</u></b>

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

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

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

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos

sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

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

**(iv) Risco de liquidez**

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

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

**Rec Saphyr Boa Vista S.A**  
**Demonstrações Financeiras**  
**31 de dezembro**

<u>Valor Contábil</u>	Controladora				Consolidado			
	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
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>								
Fornecedores (Nota 16)	14	-	-	-	2.843	-	-	-
Arrendamento a pagar (Nota 17)	-	-	-	-	195	829	672	8.932
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	-	-	-	-	125	-	-
Outras Obrigações	-	-	-	-	87	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>								
Fornecedores (Nota 16)	5	-	-	-	594	-	-	-
Arrendamento a pagar (Nota 17)	-	-	-	-	784	1.568	2.352	6.273
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	-	-	-	-	482	-	-
Outras Obrigações	-	-	-	-	3	-	-	-

<u>Valor Nominal</u>	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
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>								
Fornecedores (Nota 16)	14	-	-	-	2.843	-	-	-
Arrendamento a pagar (Nota 17)	-	-	-	-	195	829	672	8.932
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	-	-	-	-	125	-	-
Outras Obrigações	-	-	-	-	87	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>								
Fornecedores (Nota 16)	5	-	-	-	594	-	-	-
Arrendamento a pagar (Nota 17)	-	-	-	-	784	1.568	2.352	6.273
Outras contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	-	-	-	-	482	-	-
Outras Obrigações	-	-	-	-	3	-	-	-

**(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 2021 e 2020, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<b>Valor contábil</b>	
	<b>Consolidado</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ativos financeiros</b>		
Aplicações financeiras (Nota 8)	-	-
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	3.077	2.622
<b>Passivos financeiros</b>		
Arrendamento mercantil (Nota 17)	(10.978)	(10.628)
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<b>(7.901)</b>	<b>(8.006)</b>

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

Um aumento de 4,42% nas taxas de juros, na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. Em 31 de dezembro de 2020 o aumento foi de 2,75% nas taxas de juros pré-fixadas. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	<b>Patrimônio líquido e resultado do exercício</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efeito da alteração de 4,42% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	(349)	(354)

### **30 Eventos Subsequentes**

Em 25 de janeiro de 2022 a investida da Companhia cedeu créditos imobiliários para a Virgo Companhia de Securitização, que realizou a emissão 41 da série 444. O montante cedido foi de R\$ 40.000. Em 08 de fevereiro de 2022, a securitização foi liquidada em conta corrente no montante de R\$ 39.005.

Em 09 de fevereiro de 2022, a investida e a Companhia reduziram o seu capital social em R\$ 40.000, conforme ato societário registrado em 04 de janeiro de 2022.

---

Thiago Carvalho

Diretor

---

Bruno Greve

Diretor

---

Renata R D Campos

Contador

CRC RJ 113.626/O-0

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 64F69A89CB7B44EE841CF6CA2BA6EF8E

Status: Concluído

Assunto: Please DocuSign: RECSAPHYRBOAVISTA21.DEZ.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 39

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Giselle Lorenzetti

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Branca

São Paulo, SP 05001-100

giselle.lorenzetti@pwc.com

Endereço IP: 34.100.8.112

**Rastreamento de registros**

Status: Original

08 de abril de 2022 | 22:19

Portador: Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

08 de abril de 2022 | 22:22

Portador: CEDOC Brasil

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Local: DocuSign

@pwc.com

**Eventos do signatário**

Jefferson Alves

jefferson.alves@pwc.com

Sócio

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Cargo do Signatário: Sócio

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

**Assinatura**

DocuSigned by:

**Jefferson Alves**

C80920E667E44DC...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

jefferson.alves@pwc.com

Usando endereço IP: 18.231.224.30

**Registro de hora e data**

Enviado: 08 de abril de 2022 | 22:21

Visualizado: 08 de abril de 2022 | 22:21

Assinado: 08 de abril de 2022 | 22:22

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Giselle Lorenzetti

giselle.lorenzetti@pwc.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Copiado**

Enviado: 08 de abril de 2022 | 22:22

Visualizado: 08 de abril de 2022 | 22:22

Assinado: 08 de abril de 2022 | 22:22

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Thaina Santos

thaina.santos@pwc.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Copiado**

Enviado: 08 de abril de 2022 | 22:21

Visualizado: 08 de abril de 2022 | 22:46

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
--------------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
----------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	08 de abril de 2022   22:21
------------------	------------------------	-----------------------------

Entrega certificada	Segurança verificada	08 de abril de 2022   22:21
---------------------	----------------------	-----------------------------

Assinatura concluída	Segurança verificada	08 de abril de 2022   22:22
----------------------	----------------------	-----------------------------

Concluído	Segurança verificada	08 de abril de 2022   22:22
-----------	----------------------	-----------------------------

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------