



SHOPPING SINOP

R31 INVESTIMENTOS S.A.
(CONTA: RECEITAS DE LOCAÇÕES)
CNPJ n° 20.177.610/0001-72

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES RELATIVO ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31
DE DEZEMBRO DE 2025

DS
EP

Rubrica
RM

3. NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de reais)

3.1. CONTEXTO OPERACIONAL.

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

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

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

3.2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

As demonstrações financeiras, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram preparadas tendo como base as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a Lei das Sociedades por Ações e os pronunciamentos, as orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC),

Rubrica

RM

DS

EP

corroborados pelas Resoluções emitidas e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

3.3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Créditos

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

c) Ajustes para créditos de liquidação duvidosa

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

Para lojas ativas:

- Valores vencidos até 60 dias do balanço - 0%;
- Valores vencidos entre 61 e 120 dias - 25%;
- Valores vencidos entre 121 e 240 dias - 50%;
- Valores vencidos entre 241 e 360 dias - 75%;
- Valores vencidos acima de 360 dias - 100%.

Para lojas inativas:

DS
EP

Rubrica
RM

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

d) Propriedade para investimento

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

e) Imobilizado

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

f) Passivos circulantes e não circulantes

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

Rubrica
RM

DS
EP

g) Resultado operacional

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

3.4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Discriminação	2025	2024
Caixa	-	-
Fundo fixo	-	-
Banco conta movimento	-	6
Banco Bradesco c/c 6125-5 - Cobrança	-	5
Banco do Brasil c/c 39034-8	-	1
Aplicações financeiras	2.837	1.479
Aplicação financeira Itaú - R31	188	194
Aplicação financeira Bradesco - R31	2.632	1.284
Aplicação financeira Bradesco -6125-5 Cobrança	17	-
TOTAL	2.837	1.485

3.5. CRÉDITOS

Discriminação	2025	2024
ALUGUEIS A RECEBER	4.376	3.272
Aluguel a Receber - Origem RECI	4.796	4.774
Faturamento do Mês	2.525	2.215
Confissão de Divida - Acordo Administrativo	1.863	594
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv. RECI	(4.088)	(4.311)
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv. CONF	(720)	-
CESSÃO DE DIREITO DE USO	757	379
CDU a Receber	3.027	2.842
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(2.270)	(2.470)
Taxa de Transf. / Multa Rescisória	227	143
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(227)	(136)
TOTAL DE CRÉDITOS	5.133	3.651

DS

EP

Rubrica

RM

3.6 PARTES RELACIONADAS

Discriminação	2025	2024
ATIVO CIRCULANTE	206	-
Fundo de Promoção - FPPi e NP2	30	-
Condomínio - PREO e NP2	176	-
PASSIVO CIRCULANTE	125	125
Condominio	125	125
TOTAL DE PARTES RELACIONADAS	331	125

3.7 ADIANTAMENTOS

Discriminação	2025	2024
ADIANTAMENTOS	-	454
Fundo emissão de Debêntures	-	454
APORTE CONDOMÍNIO		1.149
Adiant Encargos Inadimplentes	1.889	1.149
TOTAL DE ADIANTAMENTOS	1.889	1.603

3.8 OUTROS ATIVOS CIRCULANTES

Discriminação	2025	2024
OUTROS ATIVOS	887	
Contas a receber - FPPI	54	84
Contas a receber - PREO	362	479
Confissão de Dívida	171	137
(-) Perda Estimada Cred. Liq. Duv.	(508)	(613)
Controle de Recebimento	703	-
Valores a Recuperar	-	1
Valores a Recuperar - Allowance	105	-
ALLOWANCE	1.079	-
Allowance O Ovelheiro	1.079	-
TOTAL	1.966	88

Rubrica

RM

DS

EP

3.9 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Em 31.12.2025, sua composição era:

Discriminação	2025	2024
Terrenos	307	307
Obras em Andamento	207.094	206.743
TOTAL PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS	207.401	207.050

3.10 IMOBILIZADO

Discriminação	2025	2024
Custo Histórico	3.354	1.018
Móveis e utensílios	29	29
Computadores e periféricos	4	4
Licenças de softwares	32	32
Instalações comerciais	13	13
Projeto Hotel em andamento	2.581	941
Benfeitorias - Allowance o Ovelheiro	695	-
Depreciação Acumulada	(77)	1.018
(-) Móveis e Utensílios	(29)	-
(-) Computadores e Periféricos	(4)	-
(-) Licença de Software	(32)	-
(-) Instalações Comerciais	(13)	-
TOTAL	3.276	1.018

3.11 FORNECEDORES

Discriminação	2025	2024
FORNECEDORES	107	93
Ad Shopping	42	34
Admall Gestão Comercial Ltda	46	45
Escritorio Contabil CSC SP Ltda	3	3
Fundo de Apoio ao Judiciario Funajuris	-	4
Goulart & Colepicolo Sociedade De Advogados	6	-
JCR37 Tecnologia Serviços e Segurança Ltda	2	-
Trade Limitada	7	7
TOTAL	107	93

DS

EP

Rubrica

RM

3.12 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Discriminação	2025	2024
Banco Itaú	-	-
Empréstimos com acionistas	2.500	2.500
TOTAL	2.500	2.500

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

3.13 OBRIGAÇÕES FISCAIS

Discriminação	2025	2024
Obrigações Fiscais		
PIS a recolher	41	35
COFINS a recolher	188	162
IRPJ a Recolher	214	
CSLL a recolher	86	
TOTAL	529	197

3.14 RECEITAS DIFERIDAS DE CDU - Cessão de Direitos de Uso

Discriminação	2025	2024
CIRCULANTE	1.306	1.351
CDU a realizar	1.306	1.351
NÃO CIRCULANTE	156	1.417
CDU a realizar	156	1.417
TOTAL	1.462	2.768

Rubrica

RM

DS

EP

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

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

3.15 DEBÊNTURES

Discriminação	2025	2024
Debêntures a Pagar	100.423	78.697
Juros e Correção Monetária sobre Debentures	129	24.371
Fundos S/ Emissao De Debentures (RECLASSIFICAÇÃO ATIVO)	(4.167)	(2.315)
TOTAL	96.385	100.753

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

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

DS

EP

Rubrica

RM

Os recursos obtidos meio da emissão das Debêntures foram destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de despesas incorridas anteriormente à emissão dos CRI, em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, conforme planilha de despesas

reembolsáveis e documentos comprobatórios entregues ao Agente Fiduciário e pagamento de despesas imobiliárias futuras (“Destinação Futura”), ambas diretamente atinentes à construção do empreendimento imobiliário que contemplará o shopping center, a ser estabelecido no imóvel de titularidade da Emissora, descrito no Anexo VI, localizado na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso, na Avenida Alexandre Ferronato, nº 800, objeto da matrícula nº 54.170, livro nº 2, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sinop-MT (“Empreendimento” e “Imóvel”), respectivamente.

3.16 ADIANTAMENTOS DE LOCATÁRIOS

Discriminação	2025	2024
Adiantamentos de clientes	32	65
Contrato de Allowance - O Ovelheiro	1.190	-
TOTAL	1.222	65

3.17 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Tem a seguinte composição:

Discriminação	2.025	2.024
Capital Social	52.270	51.957
Reserva de Capital	70.302	59.430
AFAC- Adiantamentos p/ Futuro Aumento de Capital	11.208	-
Prejuízos Acumulados	(13.429)	(3.086)
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	16
TOTAL	120.352	108.317

Capital Social:

Rubrica
RM

DS
EP

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

Assim distribuído:

ACIONISTAS	PARTICIPAÇÃO /AÇÕES		CAPITAL SOCIAL
	% CLASSE A	% CLASSE B	
COLONIZADORA SINOP S/A	23,07%	10,00%	14.957.948
CAMPO SINOP PARTICIPAÇÕES LTDA	23,05%	0,00%	16.450.604
ROBERTO DE SOUZA MARTINS NETO	13,04%	0,00%	819.441
AD SHOPPING AG. DESENV. SHOPPING CENTERS	15,38%	0,00%	9.766.801
LAURO FRANCISCO DIEL	15,47%	0,00%	10.275.243
TOTAL	90,01%	10,00%	52.270.037

Reservas de Capital:

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

3.18 INSTRUMENTOS FINANCEIROS - Divulgações (IFRS 9 - CPC 48)

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

DS

EP

Rubrica

RM

3.19 EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram verificados ou relatados pela Administração, até a data de encerramento das demonstrações financeiras, quaisquer movimentações relevantes ou mesmo fora do seu contexto operacional, que possam ser divulgados como eventos subsequentes.

Assinado por:

Roberto de Souza Martins Neto

2E1702A97AF84F4...

ROBERTO DE SOUZA MARTINS NETO

CPF: 777.220.867-72

DocuSigned by:

ENIO

37AB8B5042DB447...

ENIO PIPINO SOBRINHO

CPF: 527.045.729.68

WESLES RAMOS DIAS

CRC N° 1PR039924/O-9 T SP

CPF: 624.684.569-04