



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**



RAI - 260313-101

São Paulo, 13 de março de 2026.

Aos

Senhores acionistas e administradores

R31 INVESTIMENTOS S.A.

Sinop - MT

Ref.: RELATÓRIO DE AUDITORIA INDEPENDENTE - Exercício Social 2025

CONTEÚDO:

1. RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

- **QUADRO 1 - BALANÇO PATRIMONIAL**
- **QUADRO 2 - DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS**
- **QUADRO 3 - DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**
- **QUADRO 4 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES**
- **QUADRO 5 - DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA.**

3. NOTAS EXPLICATIVAS RELATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024



1. RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos

Senhores acionistas e administradores

R31 INVESTIMENTOS S.A.

SINOP - MT

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **R31 INVESTIMENTOS S.A.- CONTA: RECEITA DE LOCAÇÕES**, que compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas Demonstrações do resultado, das Mutações do Patrimônio Líquido, dos Resultados Abrangentes e dos Fluxos de Caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **R31 INVESTIMENTOS S.A.**, em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações, das Mutações do Patrimônio Líquido e dos seus Fluxos de Caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras. Somos independentes em relação à **R31 INVESTIMENTOS S.A. - CONTA: RECEITAS DE LOCAÇÕES**, 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.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e Restrição sobre a distribuição e uso desses demonstrativos.

Chamamos a atenção para a nota explicativa 3.2 as demonstrações financeiras, que descreve sua base de elaboração. As demonstrações financeiras da conta Receitas de Locações foram elaboradas e utilizadas pela administração com a finalidade de prestação de contas aos locatários e empreendedores. Conseqüentemente, as demonstrações podem não ser adequadas para outras finalidades. Nosso relatório destina-se exclusivamente, para utilização e informação da prestação de contas da conta “**Receitas de Locações**”. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos

Exame das demonstrações de 2024

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas como comparativo, foram examinadas por nossa empresa de auditoria independente, conforme parecer sem modificações, emitido em 31 de março de 2025.

Somos independentes em relação à entidade, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria sobre essas demonstrações financeiras . Para cada assunto abaixo, incluímos nossa descrição de como a auditoria endereçou o assunto, incluindo comentários sobre os resultados de nossos procedimentos. Cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras , incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos desenhados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para endereçar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da entidade.

Reconhecimento de receita

O processo de reconhecimento de receita da entidade envolve controles com o objetivo de assegurar que todos os contratos ativos de locações tenham sido efetivamente faturados dentro do período contábil adequado, conforme estabelecem esses contratos de locações e as práticas contábeis adotadas no Brasil. Mensalmente a entidade emite a cobrança dos valores a títulos de aluguéis, por regime de competência e efetua cobrança contra os locatários. As receitas auferidas pela entidade e seus critérios de reconhecimento no resultado, encontram-se divulgados nas notas explicativas às demonstrações financeiras .



Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da entidade é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam 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.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que



poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 13 de março de 2026.

Assinado por:

Marco Antonio Hintz

9B30A1EB36A7423

IAUD Auditores Independentes S/S

CRC-SP 2SC002365/O-5 T SP

CVM 12.440

Marco Antonio Hintz

Sócio-contador

CPF 344.456.929-72

CRC-SP 1SC009358/O-5 T SP

CFC CNAI 2.161

2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

- **QUADRO 1 - BALANÇO PATRIMONIAL.**
- **QUADRO 2 - DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS**
- **QUADRO 3 - DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**
- **QUADRO 4 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES**
- **QUADRO 5 - DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA.**

QUADRO 1

R31 INVESTIMENTOS S.A. - RENDAS DE LOCAÇÕES
CPNJ Nº 20.177.610/0001-72
BALANÇO PATRIMONIAL PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	NE	2025	2024	PASSIVO	NE	2025	2024
CIRCULANTE		12.031	6.827	CIRCULANTE		4.463	4.205
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.4	2.837	1.485	Fornecedores	3.11	107	93
Créditos	3.5	5.133	3.651	Empréstimos e Financiamentos	3.12	2.500	2.500
Partes Relacionadas	3.6	206	-	Obrigações Trabalhistas		4	1
Adiantamentos	3.7	1.889	1.603	Obrigações Fiscais	3.13	529	197
Outros Ativos Circulantes	3.8	1.966	88	Receitas Diferidas de CDU	3.14	1.306	1.351
				Outros Passivos Circulantes		17	63
				NÃO CIRCULANTE		97.894	102.373
NÃO CIRCULANTE		210.677	208.068	Partes Relacionadas	3.6	125	125
Propriedade para Investimentos	3.9	207.401	207.050	Impostos Retidos		7	13
Imobilizado	3.10	3.276	1.018	Debêntures	3.15	96.385	100.753
				Adiantamentos de Locatários	3.16	1.222	65
				Receitas Diferidas de CDU	3.14	156	1.417
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.17	120.352	108.317
				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		222.709	214.895	TOTAL		222.709	214.895

*As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras
Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos.*

QUADRO 2

R31 INVESTIMENTOS S.A. - RENDAS DE LOCAÇÕES
CPNJ Nº 20.177.610/0001-72
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais - R\$)

DISCRIMINAÇÃO	2025	2024
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	16.967	14.314
Receita de Locações	21.370	18.504
(-) PIS e COFINS s/ faturamento de imóveis	(1.823)	(1.601)
(-) Cancelados e descontos	(643)	(932)
Encargos Lojas Vagas / Contratuais	(1.937)	(1.657)
DESPESAS OPERACIONAIS	(2.911)	(3.544)
Fundo de Promoção - Estatutário	(135)	(47)
Despesas Administrativas	(1.001)	(826)
Despesas Gerais	(267)	(20)
Despesas com Pessoal	(44)	(41)
Despesas com Comercialização	(994)	(724)
Ajuste Para Créditos de liquidação Duvidosa	(470)	(1.886)
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	14.057	10.771
RESULTADO FINANCEIRO	(13.198)	(13.711)
Receitas financeiras	326	133
Despesas financeiras	(13.524)	(13.845)
APORTE EXTRAORDINÁRIO FPP	(45)	(145)
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	813	(3.086)
Imposto de renda e contribuição social	(300)	-
SUPERÁVIT / DÉFICIT DO EXERCÍCIO	514	(3.086)
Resultado líquido por quota do Capital Social	0,43	(0,06)

*As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras
Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos.*

QUADRO 3

R31 INVESTIMENTOS S.A. - RENDAS DE LOCAÇÕES
CPNJ Nº 20.177.610/0001-72
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
(Em milhares de reais - R\$)

DISCRIMINAÇÃO	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	AFAC-ADTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	RESERVA DE LUCROS	TOTAL
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	3.069	70.302	38.488	(10.873)	100.987
Aumento de Capital	48.888				48.888
Prejuízo do período				(3.086)	(3.086)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital			(38.488)		(38.488)
Ajustes de exercícios anteriores				16	16
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	51.957	70.302	-	(13.942)	108.317
Aumento de Capital	313				313
Lucro do exercício				514	514
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital			11.209		11.209
Ajustes de exercícios anteriores	-				-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	52.270	70.302	11.209	(13.428)	120.352

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras
Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos.

QUADRO 4

R31 INVESTIMENTOS S.A. - RENDA DE LOCAÇÕES
CPNJ Nº 20.177.610/0001-72
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
(Em milhares de reais - R\$)

DISCRIMINAÇÃO	2025	2024
Prejuízo do exercício	514	(3.086)
Outros resultados abrangentes		-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE	514	(3.086)

*As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras
Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos.*

QUADRO 5

R31 INVESTIMENTOS S.A. - CONTA ALUGUEL
CPNJ Nº 20.177.610/0001-72
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais - R\$)

DISCRIMINAÇÃO	2025	2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro/(Prejuízo) do exercício	514	(3.086)
Ajustes ao lucro líquido do exercício:		
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	16
Ajustes p/créditos de liquidação duvidosa	388	1.961
Depreciação Acumulada	77	
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:		
Créditos	(1.870)	(1.728)
Partes relacionadas	(206)	-
Adiantamentos para emissão de debêntures	(286)	(942)
Outros ativos circulantes	(1.878)	610
Fornecedores	15	(302)
Obrigações trabalhistas	3	(2)
Obrigações fiscais	326	(16)
Receitas diferidas de CDU	(1.306)	(1.344)
Outros passivos circulantes	(46)	(264)
Adiantamentos de locatários	1.156	55
CAIXA GERADO/(CONSUMIDO) PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(3.113)	(5.041)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Adições/ Baixas Propriedades para investimentos	(1.992)	(1.261)
Allowance	(695)	-
CAIXA GERADO/(CONSUMIDO) PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(2.687)	(1.261)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Empréstimos e financiamentos	-	(5.385)
Aumento de capital	313	-
Debêntures	(4.369)	1.339
Ingressos de recursos de Partes Relacionadas	-	124
AFAC - Aumento para Futuro Aumento de Capital	11.208	10.400
CAIXA GERADO/(CONSUMIDO) PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	7.152	6.479
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.352	177
Modificações na posição financeira:		
No início do exercício	1.485	1.308
No final do exercício	2.837	1.485
MOVIMENTAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.352	177

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

Nota: Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos.

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),

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:

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

d) Propriedade para investimento

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

e) Imobilizado

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

f) Passivos circulantes e não circulantes

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

g) Resultado operacional

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

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 Dívida - 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

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

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

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

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

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

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.

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:

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	% CALSSE 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.

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.