



PLAZA CASA FORTE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ: 04.792.018/0001-24

Relatório da Administração

Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e relatório dos auditores independentes

Diretoria

Diretor de Operações: Ivaldo Maia Júnior

Diretor Administrativo e Financeiro: Bueno de Barros Wanderley

Contador: Henrique Ferreira Albuquerque
CRC PE 13.324

Plaza Casa Forte
Participações e
Empreendimentos S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Assurance Services Ltda.
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil
Telefone +55 (81) 3414-7950
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.
Recife - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo 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 Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas.

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado de 18 de março de 2022, sem modificação.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que 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 da 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, 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.
- 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Recife, 16 de março de 2023

KPMG Assurance Services Ltda.
CRC SP-023228/F



Raniery Borges Marques
Contador CRC 1SP217700/O-3

Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2022	2021	Passivo	Nota	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	823	789	Fornecedores		172	151
Contas a receber	8	1.969	1.917	Empréstimos	10	3.040	3.297
Adiantamentos a fornecedores		16	87	Obrigações sociais		102	89
Outros ativos		61	145	Obrigações fiscais	11	1.186	971
				Outras obrigações		19	35
Total do ativo circulante		2.869	2.938	Total do passivo circulante		4.519	4.543
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Empréstimos	10	910	3.931
Títulos e valores mobiliários	10	930	847	Créditos com acionistas	12	-	1.840
Depósitos judiciais		116	33				
Total do realizável a longo prazo		1.046	880	Total do passivo circulante		910	5.771
Propriedades para investimento Intangível	9	74.994	75.615	Patrimônio líquido	13		
		150	197	Capital social		46.010	46.010
Total do ativo não circulante		75.144	75.812	Reserva de lucros		27.620	23.306
				Total do patrimônio líquido		73.630	69.316
Total do ativo		79.059	79.630	Total do passivo e patrimônio líquido		79.059	79.630

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Receitas líquidas	14	31.926	23.871
Custo operacional	15	<u>(9.750)</u>	<u>(8.320)</u>
Lucro bruto		22.176	15.551
Despesas administrativas	16	<u>(3.449)</u>	<u>(4.189)</u>
Lucro operacional		18.727	11.362
Receitas financeiras	17	174	56
Despesas financeiras	17	<u>(1.138)</u>	<u>(1.596)</u>
Resultado financeiro, líquido		<u>(964)</u>	<u>(1.540)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		17.763	9.822
Imposto de renda	6.3	(2.691)	(1.994)
Contribuição social	6.3	<u>(978)</u>	<u>(728)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>14.094</u>	<u>7.100</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>46.010</u>	<u>46.010</u>
Lucro líquido básico por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>0,31</u>	<u>0,15</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Lucro do exercício	14.094	7.100
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>14.094</u>	<u>7.100</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de lucros		Lucros acumulados	Total
			Legal	Retenção		
Saldos em 31 de dezembro de 2020		46.010	4.645	16.311	-	66.966
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7.100	7.100
Constituição de reserva	13b	-	355	1.995	(2.350)	-
Distribuição de lucros do exercício	13c	-	-	-	(4.750)	(4.750)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		46.010	5.000	18.306	-	69.316
Lucro líquido do exercício		-	-	-	14.094	14.094
Constituição de reserva	13b	-	702	3.612	(4.314)	-
Distribuição de lucros do exercício	13c	-	-	-	(9.780)	(9.780)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		46.010	5.702	21.918	-	73.630

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		17.763	9.822
<i>Ajustes:</i>			
Depreciação e amortização		2.417	2.335
Juros incorridos	10	458	986
Baixa de propriedade para investimento	9	-	1.032
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	8	15	346
(Acréscimo) decréscimo de ativos			
Contas a receber		(67)	(586)
Adiantamento a fornecedor		72	(4)
Outros ativos		84	(92)
Depósitos judiciais		(83)	(2)
Acréscimo (decréscimo) de passivos			
Fornecedores		21	21
Obrigações sociais		13	19
Obrigações fiscais		84	(7)
Outras obrigações		(16)	14
Caixa proveniente das operações			
		20.761	13.884
Imposto de renda e contribuição social pagos		(3.538)	(2.533)
Juros de financiamento pagos	10	(596)	(1.062)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais			
		16.627	10.289
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Títulos e valores mobiliários		(83)	(25)
Aquisição de bens de propriedade para investimento	6	(1.739)	(1.192)
Aquisição de bens do ativo intangível		(10)	(184)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento			
		(1.832)	(1.401)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	13c	(9.780)	(4.750)
Créditos de acionistas	12	(1.840)	(2.400)
Captação de empréstimos e financiamentos	10	-	910
Amortização de empréstimos e financiamentos	10	(3.140)	(2.685)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento			
		(14.760)	(8.925)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa			
		35	(37)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	789	826
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	824	789
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa			
		35	(37)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1 Informações gerais

A Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, fundada em 27 de novembro de 2001, que tem por objeto a participação societária e o investimento em empresas e empreendimentos empresariais, a administração, estacionamento, a locação de bens móveis e imóveis e a intermediação e agenciamento de serviços e negócios.

A Companhia é empreendedora do Plaza Shopping Casa Forte, localizado em Recife – PE.

1.1 Situação de capital circulante líquido negativo

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo de R\$ 1.650 (R\$ 1.605 em 2021), e lucro líquido no resultado do exercício de R\$ 14.094 em 2022 (R\$ 7.100 em 2021), bem como fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais positivo R\$ 16.627 (R\$ 10.289 em 2021). O capital circulante líquido da Companhia foi impactado principalmente pelos empréstimos de curto prazo. Isso devido a características particulares da estrutura de capital da Companhia, que utiliza recursos de terceiros para melhorias e investimentos no empreendimento. Deste modo a Companhia utiliza instrumentos de financiamento de curto prazo como forma de financiar sua operação.

A Administração avaliou a capacidade de liquidação das obrigações de curto prazo da Companhia e entende que terá recursos suficientes para continuar operando e, portanto, com base no seu julgamento e no histórico dos últimos exercícios, concluiu que não há incertezas materiais sobre a capacidade de continuidade operacional, bem como se necessário recorrer a captações de recursos financeiros com os seus acionistas.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 16 de março de 2023.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

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

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que podem afetar a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

4.1 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 8:** mensuração para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos contratuais;
- **Nota explicativa 9:** estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos; e
- **Nota explicativa 18:** reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

4.2 Julgamentos

A Companhia entende que não há impactos relevantes decorrentes de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

6 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

6.1 Reconhecimento da receita

A Companhia reconhece a receita da seguinte forma:

- As receitas de aluguéis são registradas mensalmente quando efetivamente recebidas; e

- As receitas de cessão de direitos “Res Sperata” são reconhecidas no momento do seu recebimento e são decorrentes da reserva do espaço para utilização da estrutura do empreendimento.

A Companhia classifica essas operações como arrendamentos operacionais, uma vez que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios relativos à posse do ativo.

6.2 Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se substancialmente as receitas de aplicações financeiras, adicionais de recebimento em atraso, variações monetárias ativas, juros sobre tributos a recuperar e juros sobre empréstimos a lojistas. As despesas financeiras referem-se substancialmente às variações monetárias passivas.

6.3 Imposto de renda e contribuição social - Presumido

O imposto de renda e a contribuição social foram apurados de acordo com o lucro presumido aplicando-se a presunção de 32% sobre o faturamento, sendo aplicado sobre o lucro tributável o percentual de 15% para cálculo do imposto de renda, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 (base anual) e 9% sobre o lucro tributável para a contribuição social sobre o lucro líquido.

6.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

6.5 Contas a receber

O contas a receber são avaliadas pelo seu valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado. São representadas por cobertura de encargos condominiais de lojistas inadimplentes e valores a receber junto às operadoras de cartão de crédito.

6.6 Depósitos judiciais

Existem situações em que a Companhia questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, por ordem judicial ou por estratégia da própria administração, os valores em questão podem ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo. Tais valores estão sendo apresentados como “Depósitos judiciais” no ativo realizável a longo prazo, e são apresentados ao custo.

6.7 Propriedade para investimento

A Companhia possui participação em empreendimento mantido para fins de renda de aluguel de longo prazo. O imóvel não é ocupado pela Companhia e está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, de acordo com vidas úteis estimadas, apresentadas na Nota 9.

6.8 Empréstimos

Os empréstimos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo da transação (ou seja, pelo valor recebido do banco, deduzido dos custos da transação) e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa efetiva de juros ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

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.

6.9 Adiantamentos a fornecedores e outros ativos

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis e acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes rendimentos ou encargos e variações monetárias auferidas ou incorridas.

6.10 Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras, contas a receber, valores de impostos a restituir, empréstimos a lojistas, depósitos judiciais e outros ativos.

6.11 Novos pronunciamentos contábeis

Não há normas ou interpretações que entraram em vigor em 2022 que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa fundo fixo	3	3
Bancos - Conta corrente	815	782
Aplicações financeiras – Bradesco CDB	5	4
	823	789

Os certificados de depósitos bancários possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interbancário - CDI. Em 2022, a remuneração média anual das aplicações financeiras foi aproximadamente 10,00% do CDI (2021 – 10,00 % do CDI).

8 Contas a receber

	2022	2021
Cobertura encargos inadimplentes (i)	1.868	1.463
Empréstimo a lojistas (ii)	342	716
Clientes diversos	280	244
Provisão para perdas estimadas de crédito (iii)	(521)	(506)
	1.969	1.917

- (i) Refere-se aos encargos condominiais de lojistas em aberto, assumidos pela Companhia, os quais serão reembolsados pelo Condomínio Plaza Shopping Casa Forte para a Plaza Participações S.A., quando recebidos.

- (ii) Refere-se a empréstimos concedidos a lojistas para custear as obras no espaço comercial locado e que serão pagos conforme condições firmadas em contrato.
- (iii) A provisão para perdas estimadas de crédito é constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização do contas a receber, com base em análise individual de cada credor. Em 2022, a Companhia constituiu provisão no montante de R\$ 15 (2021 – R\$ 346).

9 Propriedade para investimento

	2022			2021	
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Vida útil estimada (anos)
Terrenos	9.199	-	9.199	9.199	-
Edificações	54.678	(18.546)	36.132	37.292	50
Benfeitorias	30.187	(3.496)	26.691	24.882	5
Instalações	11.841	(10.029)	1.812	2.195	10
Maquinas e equipamentos	5.820	(5.432)	388	492	10
Móveis e utensílios	1.023	(762)	261	307	10
Equipamentos de Informática	749	(697)	52	42	5
Tapetes	101	(67)	34	-	5
Obras em andamento	425	-	425	1.206	-
	<u>114.023</u>	<u>(39.029)</u>	<u>74.994</u>	<u>75.615</u>	
				2022	2021
Saldo em 1º de janeiro				75.615	77.742
Aquisições (a)				1.739	1.192
Baixas (b)				-	(1.032)
Depreciação				<u>(2.360)</u>	<u>(2.287)</u>
Saldo em 31 de dezembro				<u>74.994</u>	<u>75.615</u>

As vidas úteis utilizadas para fins de determinação das taxas anuais de depreciação estão baseadas em laudo de avaliação. Para a elaboração do laudo, foi considerado o planejamento operacional da Companhia para os próximos exercícios, antecedentes internos como o nível de manutenção e utilização dos itens, elementos de comparação e taxas de vivência dos bens.

As propriedades para investimento são locadas por meio de contratos para os locatários e possuem normalmente prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

- (a) Em 2022 as aquisições se referem as benfeitorias nas instalações físicas do Shopping, referente ao serviço de reforço estrutural, tratamento de fissuras no Edifício Garagem, reforma nas calçadas externas (shopping e edifício garagem), revitalização e adequação do guarda corpo da escada do Cinema e continuação da revitalização e pintura das escadas de emergência. As aquisições de 2021 se referem as benfeitorias nas instalações físicas do Shopping, relativas ao serviço de reforço estrutural, melhorias no TAG e modernização do elevador e continuidade da reforma nos banheiros.
- (b) Baixa de ativo decorrente do cumprimento do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta – TAC, firmado em 03 de setembro de 2009 com a Prefeitura da Cidade do Recife. Este Termo foi firmado com a prefeitura como compensação para obter alvará de funcionamento, e refere-se ao comprometimento em custear projetos de benfeitorias no entorno da região do empreendimento na cidade do Recife. Como inicialmente esses ativos foram classificados como propriedade para investimentos, a baixa dele, também ocorreu da mesma forma.

10 Empréstimos

	Taxa	Prazo	Circulante	Não circulante	2022	2021
Banco do Nordeste- FNE (a)	0,1797% a.m. + IPCA	15/11/2023	2.581	-	2.581	5.398
Banco do Nordeste- (b)	0,1032% a.m. + IPCA	15/12/2025	459	910	1.369	1.830
			<u>3.040</u>	<u>910</u>	<u>3.950</u>	<u>7.228</u>

- (a) Em 2018, a Companhia firmou contrato de financiamento junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A., no âmbito do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE. Em 31 de maio de 2019 foi realizada a liberação da segunda parcela do financiamento, no montante de R\$ 3.135. Os encargos financeiros incidentes sobre o crédito são de juros de 0,1797% a.m., com bônus de adimplência de 15%, somado ao IPCA. O valor financiado para o *retrofit* para o sistema de ar-condicionado, fachada e praça de alimentação do empreendimento Plaza Shopping Casa Forte e compreende um período de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 para a amortização de prestações mensais e sucessivas, com vencimento inicial em 15 de dezembro de 2019. Devido ao impacto do Covid-19 nas operações, houve a renegociação dos pagamentos, paralisando as liquidações em março de 2020 e postergando pagamento, com retomada das liquidações a partir de janeiro de 2021. O valor principal e juros referentes ao período de abril a dezembro de 2020 foi diluído em 35 parcelas, mantendo o vencimento original do contrato. Para esta operação, a Companhia deu em garantia hipoteca em 1º grau do imóvel denominado Edifício Garagem, de propriedade da Companhia.
- (b) Em 2020, a Companhia firmou novo contrato de financiamento junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A., no âmbito do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE. Em 16 de dezembro de 2020 foi realizada a liberação da primeira parcela do financiamento, no montante de R\$ 910. Os encargos financeiros incidentes sobre o crédito são juros de 0,1032% a.m., com bônus de adimplência de 15%, além do IPCA. O valor financiado será utilizado para reforma dos banheiros dos pisos L2 e L3, forro do *mall*, iluminação dos pisos L2 e L3, melhorias no acesso da Portaria P2, serviços e revitalização do TAG do Plaza Shopping Casa Forte. O contrato compreende um período de 60 meses, sendo 12 meses de carência e 48 para a amortização de prestações mensais e sucessivas, com vencimento inicial em 15 de janeiro de 2022. Para esta operação, a Companhia deu em garantia hipoteca em 2º grau do imóvel denominado Terreno Próprio com Edifício Garagem, de propriedade da Companhia.

A movimentação da conta de financiamentos ocorreu da seguinte forma no exercício:

	2022	2021
Saldo final do exercício anterior	7.228	9.079
Captação de empréstimos	-	910
Encargos (Nota 17)	458	986
Amortização de juros	(596)	(1.062)
Amortizações de principal	<u>(3.140)</u>	<u>(2.685)</u>
Saldo final do exercício	<u>3.950</u>	<u>7.228</u>

Conforme cláusula prevista no contrato de financiamento, a Companhia mantém investimento em quota de fundo de renda fixa (Títulos e Valores Mobiliários), no montante de R\$ 930 (2021 – R\$ 847) junto ao BNB - Banco do Nordeste.

11 Obrigações fiscais

	2022	2021
IRPJ a recolher	681	586
Contribuição social a recolher	252	216
IRPJ e CSLL diferidos	23	22
PIS a recolher	20	18
COFINS a recolher	91	83
ISS a recolher	29	28
Outros	<u>90</u>	<u>18</u>
	<u>1.186</u>	<u>971</u>

12 Partes relacionadas

Em 2020, os acionistas celebraram um contrato de mútuo com a Plaza S.A, no montante de R\$ 4.240, para reforçar o seu fluxo de caixa, devido aos impactos financeiros decorrentes da pandemia do Covid-19. Em 2021, o saldo devedor juntos aos acionistas era de R\$ 1.840 e foi liquidado durante o ano de 2022.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 220 (2021 – R\$ 200), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 46.010.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, que correspondem a R\$ 46.010 mil.

b. Reserva de lucros (reserva legal e retenção de lucros)

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Em 2021, a administração propôs a constituição de retenção de lucros, no valor de R\$ 1.995. A constituição da reserva em 2021 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 24 de março de 2022.

Em 2022, a administração propôs a constituição de retenção de lucros, no valor de R\$ 3.612. A realização da reserva será deliberada oportunamente em Assembleia de Acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício durante o exercício de 2022.

c. Dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 50% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

A Companhia distribuiu lucros no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 no valor de R\$ 9.780 (R\$ 4.750 em 2021). O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração, acima do mínimo obrigatório.

14 Receitas líquidas

	2022	2021
Receita de aluguéis (i)	27.450	20.523
Receita de estacionamento	5.137	3.650
Receita de cessão de direitos “Res Sperata”	701	733
Outras receitas operacionais	112	60
Impostos incidentes sobre as receitas	(1.474)	(1.095)
	<u>31.926</u>	<u>23.871</u>

- (i) Em 2022 com o avanço das vacinações e reduções das restrições quanto a COVID-19, ocorreu diminuição da vacância operacional das lojas, bem como retomada dos valores nominais dos contratos de locação, que no ano anterior foi concedida redução do valor e condições especiais de aluguel e descontos operacionais.

15 Custo operacional

Os custos operacionais referem-se a gastos relacionados à estrutura mantida no empreendimento para gerenciamento e monitoramento do Plaza Shopping Casa Forte.

	2022	2021
Operações de locação:		
Gerenciamento	(1.766)	(1.337)
Depreciação e amortização	(2.417)	(2.335)
Estacionamento:		
Serviços contratados (a)	(1.405)	(1.048)
Serviços públicos (b)	(418)	(416)
Impostos (c)	(703)	(639)
Condomínio/Subcondomínio:		
Serviços contratados	(2.110)	(1.232)
Impostos (c)	(931)	(1.313)
Total custo operacional	(9.750)	(8.320)

- (a) Refere-se, principalmente, à contratação de serviços de limpeza, segurança e manutenção da área externa do Shopping e do estacionamento.
- (b) Refere-se aos serviços de água, esgoto e energia.
- (c) Trata-se de pagamento de encargos (Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU) do edifício garagem (estacionamento) e de lojas vazias.

16 Despesas administrativas

	2022	2021
Gastos comerciais e sociais (i)	(1.036)	(692)
Pessoal	(1.336)	(1.160)
TAC (ii)	(84)	(1.032)
Gestão administrativa do estacionamento	(53)	(51)
Promoções e publicidade	(45)	(255)
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (iii)	(15)	(346)
Serviços de auditoria	(82)	(68)
Outras	(798)	(585)
	(3.449)	(4.189)

- (i) Refere-se aos gastos comerciais com lojas e Projeto Social.
- (ii) Cumprimento do TAC (Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta), conforme detalhado na Nota 9.
- (iii) Refere-se a provisão constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização do contas a receber.

17 Resultado financeiro, líquido

	2022	2021
Receita de aplicação financeira	97	29
Juros ativos	75	24
Demais receitas financeiras	2	3
Receitas financeiras	174	56
Despesa bancária	(24)	(3)
Encargos sobre empréstimo	(458)	(986)
Descontos concedidos (i)	(553)	(556)
Demais despesas financeiras	(103)	(51)
Despesas financeiras	(1.138)	(1.596)
Resultado financeiro, líquido	(964)	(1.540)

- (i) Refere-se as despesas com descontos concedidos no pagamento de aluguel dos lojistas. Em 2022 e 2021, em virtude da pandemia, houve maior volume de descontos concedidos.

18 Contingências

A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não da constituição de provisão para contingências.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui processos cíveis e trabalhistas classificados como perdas possíveis respectivamente no montante de R\$ 40 (2021 – R\$ 16).

Não há processos judiciais classificados pelos consultores jurídicos como probabilidade de perda provável em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

19 Cobertura de seguros

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Condomínio Plaza Shopping Casa Forte e é feita com base em programa de gerenciamento e delimitação de riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o porte do empreendimento. As coberturas contratadas para danos materiais e lucros cessantes, demonstradas abaixo são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, segundo a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Ramos	Importâncias seguradas
Responsabilidade civil	48.000
Incêndio/raio/explosão/danos elétricos/ vendaval a fumaça	156.603.192
Lucros cessantes	30.702.000

* * *