

R037 Santa Maria
Empreendimentos e
Participações S.A.

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

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balancos patrimoniais | 6 |
| Demonstrações de resultados | 7 |
| Demonstrações dos resultados abrangentes | 8 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 9 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 11 |



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da
R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações 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 R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações 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, aplicáveis para as 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.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis para as 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.

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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a 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.

São Paulo, 28 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Camila Coelho Querodia
Contadora CRC 1SP294059/O-8

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais 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 | 4 | 4.028 | 1.625 | Fornecedores | | 295 | 229 |
| Contas a receber de clientes | 5 | 4.205 | 3.044 | Impostos e contribuições a recolher | | 473 | 346 |
| Contratos de mútuos a receber | 7 | 195 | 188 | Cessão de direito de uso a apropriar | 8 | 278 | 58 |
| Impostos a recuperar | | 9 | 25 | Retenções Contratuais | 9 | 131 | 257 |
| Outros créditos | | 40 | 1.898 | | | | |
| | | <u>8.477</u> | <u>6.780</u> | | | <u>1.177</u> | <u>890</u> |
| Não circulante | | | | Não circulante | | | |
| Estoque de imóvel a comercializar | 6 | 116.539 | 107.150 | Cessão de direito de uso a apropriar | 8 | 4.121 | 2.028 |
| Contratos de mútuos a receber | 7 | 365 | 435 | Provisão para contingências | 15 | 7 | 7 |
| Tributos diferidos ativos | | 28 | - | Tributos diferidos | | - | 134 |
| | | <u>116.932</u> | <u>107.585</u> | Outros passivos | | 3 | 138 |
| | | | | | | <u>4.131</u> | <u>2.307</u> |
| Total do ativo | | <u><u>125.409</u></u> | <u><u>114.365</u></u> | Patrimônio líquido | | | |
| | | | | Capital social | 10 | 154.116 | 154.116 |
| | | | | Prejuízos acumulados | | (34.015) | (42.948) |
| | | | | | | <u>120.101</u> | <u>111.168</u> |
| | | | | Total do passivo e patrimônio líquido | | <u><u>125.409</u></u> | <u><u>114.365</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| | Nota | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------------|-----------------------|
| Receita líquida | 11 | 13.417 | 8.271 |
| Lucro bruto | | 13.417 | 8.271 |
| Despesas operacionais | | | |
| Administrativas | 12 | (7.049) | (6.509) |
| Tributárias | | (2) | (2) |
| Comerciais | 13 | (492) | (24) |
| Constituição / (Reversão) de provisão para perdas de crédito esperadas | 5 | (295) | 573 |
| Constituição / (Reversão) de redução ao valor realizável | 6 | 4.473 | (5.762) |
| Equivalência patrimonial | | - | (15) |
| Outras receitas | | 82 | - |
| Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro | | <u>10.134</u> | <u>(3.468)</u> |
| Resultado financeiro | | | |
| Despesas financeiras | | (9) | (5) |
| Receitas financeiras | | 501 | 235 |
| | | <u>492</u> | <u>230</u> |
| Lucro / (Prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e contribuição social | | <u>10.626</u> | <u>(3.238)</u> |
| Imposto corrente | 14 | (1.781) | (875) |
| Imposto diferido | 14 | 88 | (159) |
| Lucro / (Prejuízo) do exercício | | <u><u>8.933</u></u> | <u><u>(4.272)</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Lucro (Prejuízo) do exercício | <u>8.933</u> | <u>(4.272)</u> |
| Outros resultados abrangentes | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Resultado abrangente total | <u><u>8.933</u></u> | <u><u>(4.272)</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| | | Capital Social | Prejuízos acumulados | Patrimônio líquido |
|---|----|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 10 | <u>154.116</u> | <u>(38.676)</u> | <u>115.440</u> |
| Prejuízo do exercício | | <u>-</u> | <u>(4.272)</u> | <u>(4.272)</u> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 10 | <u>154.116</u> | <u>(42.948)</u> | <u>111.168</u> |
| Lucro do exercício | | <u>-</u> | <u>8.933</u> | <u>8.933</u> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 10 | <u>154.116</u> | <u>(34.015)</u> | <u>120.101</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|------------------|
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro / (Prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e contribuição (Reversão) / Constituição de redução ao valor realizável | 10.626 (4.473) | (3.238) 5.762 |
| Provisão para contingência | - | (19) |
| Equivalência patrimonial | - | 15 |
| Constituição / (reversão) de provisão para perdas de crédito esperadas | 295 | (573) |
| Cessão de direito de uso a apropriar | 2.313 | (155) |
| Impostos diferidos | (74) | 60 |
| Variações nos ativos e passivos | | |
| Contas a receber de clientes | (1.456) | (927) |
| Estoque de imóvel a comercializar | (4.916) | (887) |
| Impostos a recuperar | 16 | (22) |
| Contratos de mutuos a receber | 63 | 848 |
| Outros créditos | 1.858 | (5) |
| Fornecedores | 66 | 110 |
| Impostos e contribuições a recolher | 19 | 14 |
| Retenções Contratuais | (126) | - |
| Outros passivos | (135) | 1 |
| Impostos pagos | (1.673) | (794) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | <u>2.403</u> | <u>190</u> |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa | <u>2.403</u> | <u>190</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | <u>1.625</u> | <u>1.435</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | <u>4.028</u> | <u>1.625</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, sala 56, São Paulo - SP, sendo constituída em 22 de junho de 2012 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com a denominação de VBI Real Estate 16 Empreendimentos e Participações Ltda. Em 29 de outubro de 2013, a Companhia alterou a denominação para R037 Santa Maria Empreendimentos e Participações Ltda e em 12 de dezembro de 2013, a Companhia foi transformada em sociedade anônima.

A Companhia possui como objeto social a estruturação, desenvolvimento, construção e venda do empreendimento imobiliário localizado na cidade de Santa Maria, estado do Rio Grande do Sul, a prestação de serviços de administração do empreendimento e de aluguel de espaços locáveis, a incorporação imobiliária, bem como a compra, venda, locação e administração de bens próprios em geral, que compõem o empreendimento.

Atualmente, a Companhia opera um Shopping Center na cidade de Santa Maria - RS, com 90 lojas comercializadas representando 90% da ABL (2021: 83%). O empreendimento possui terreno com área de 123.873m² (2021: 123.873m²), sendo 33.970m² (2021: 33.486m²) de área construída e 22.798 m² de ABL (2021: 22.065 m²). A conclusão das obras ocorreu durante o exercício de 2017 e a inauguração do Shopping ocorreu em setembro de 2017.

Serão realizadas todas as medidas necessárias para aumentar o valor de mercado do ativo, como a comercialização de contratos de locação, visto que o investidor (Fundo) tem por intenção a venda do empreendimento no curso ordinário do negócio, haja vista que o propósito do Fundo é o de desenvolver projetos que proporcionem o retorno esperado ao investidor com devolução do capital investido dentro de um prazo estimado.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

A Companhia adotou a NBC TG1000, a qual foi aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, por meio das resoluções nº 1.255/09, nº 1285/10 e nº 1.319/10. Essa Norma foi elaborada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), por meio do CPC PME-Pequenas e Médias Companhias (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Companhias.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 28 de março de 2023, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras, que foram mensuradas pelo valor justo por meio do resultado.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para perdas de crédito esperadas

A provisão para perdas de crédito esperadas é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Despesas operacionais” na demonstração do resultado.

Redução do valor recuperável de estoque de imóvel a comercializar

A Companhia avalia o estoque de imóvel a comercializar pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

d. Resultado

As receitas, custos e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

Arrendamento mercantil operacional

A receita de locação, estacionamento e cessão de direito de uso, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de alugueis, pelo método de arrendamento.

Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros pagos de impostos, de fornecedores e despesas bancárias.

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada dos instrumentos financeiros ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira e a despesa de juros é incluída na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado.

e. Estoque de imóvel a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos custos incorridos de construção e dos encargos provenientes de obrigações contraídas para sua aquisição.

O valor contábil do estoque do empreendimento é classificado na rubrica de “Estoque de imóvel a comercializar” no ativo não circulante, uma vez que a expectativa de comercialização do empreendimento é após doze meses da data das demonstrações financeiras.

f. Redução ao valor recuperável/realizável (impairment)

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Ativos não financeiros

O valor contábil do Estoque de imóvel a comercializar é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) a entidade avalia estoques pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

g. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Regime do Lucro Presumido

A Companhia é optante pelo regime de lucro presumido por regime caixa. Este regime é aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão 32% referente à receita for proveniente de aluguéis e 100% quando for proveniente de receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Imposto Diferido

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

O reconhecimento dos impostos diferidos sobre diferenças temporárias tem origem da diferença entre as receitas descritas no tópico anterior não liquidadas financeiramente até a data base das elaboração das demonstrações financeiras.

h. Instrumentos financeiros

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado deduzido de perda por redução ao valor recuperável.

Instrumentos financeiros não derivativos incluem contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas.

i. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

j. 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.

k. Cessão de direito de uso

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.

l. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Depósitos bancários | 753 | 205 |
| Aplicações financeiras (a) | 3.275 | 1.420 |
| | 4.028 | 1.625 |

- a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), Operações Compromissadas e Fundos, remuneradas as taxas que variam de 75% a 109% (2021 - de 75% a 127%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5 Contas a receber de clientes

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Clientes de aluguel a receber | 6.060 | 4.606 |
| Provisão para perdas de crédito esperadas de alugueis | (1.855) | (1.562) |
| Cessão de direito de uso a receber (CDU) | 1.203 | 1.201 |
| Provisão para perdas de crédito esperadas de CDU | (1.203) | (1.201) |
| | 4.205 | 3.044 |

As contas a receber são substancialmente representadas por alugueis a receber em decorrência da locação das lojas do Shopping Santa Maria. Os contratos de locação são atualizados anualmente pelo IPCA e são divididos, na maioria dos casos, entre alugueis fixos e variáveis.

A Administração possuía saldo de provisão para perdas de crédito esperadas no valor de R\$ 3.058 (2021: R\$ 2.763), para o saldo de alugueis a receber e cessão de direito de uso a receber. O impacto no resultado do exercício foi uma constituição de R\$ 295 (2021: reversão de R\$ 573).

Em 2021, a Companhia fazia constituição de provisão para perdas de crédito esperadas dos clientes com inadimplências a mais de 90 dias.

Em 2022, a Companhia revisou a política de provisão para perdas de crédito esperadas, de forma a estudar a carteira de inadimplentes e histórico dos clientes. De acordo com o estudo, foi constituída provisão para perdas de crédito esperadas seguindo os percentuais abaixo:

Política de provisão para perdas de crédito esperadas:

| | |
|----------------------------|------|
| Adimplentes: | 5% |
| Vencidos de 0 a 30 dias: | 25% |
| Vencidos acima de 30 dias: | 100% |

Uma vez que se trata de mudança de estimativa contábil, o efeito da mudança foi reconhecida pela Companhia de maneira prospectiva, ou seja, no exercício de 2022, momento no qual houve a alteração.

Adicionalmente, a Companhia manteve a prática de deixar de reconhecer receita para estes clientes, após evidência da inadimplência a mais de 90 dias, em decorrência da improbabilidade de que os benefícios futuros atrelados a estes clientes fluam para a Companhia.

No ano de 2021, a administração do Shopping concedeu diversos descontos aos lojistas, com o intuito de prosperar os contratos de locação e evitar distratos.

(i) Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia realizou contratos de arrendamento de suas propriedades. Esses arrendamentos apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e dez anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021, são demonstrados abaixo. Os aluguéis variáveis, que representam a parcela mais significativa do fluxo de recebimentos, não foram incluídos abaixo em decorrência da impossibilidade de sua mensuração.

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Dentro de um ano | 9.812 | 8.045 |
| Após um ano, mas menos de três anos | 19.252 | 10.025 |
| Mais de três anos | <u>12.871</u> | <u>8.042</u> |
| | <u>41.935</u> | <u>26.112</u> |

6 Estoque de imóvel a comercializar

| | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Terrenos (a) | 13.269 | 13.269 |
| Custos de construção (b) | 135.140 | 130.224 |
| Redução ao valor realizável líquido (c) | <u>(31.870)</u> | <u>(36.343)</u> |
| | <u>116.539</u> | <u>107.150</u> |

- a) Aquisição de terreno no valor de R\$ 13.269 ocorreu em abril de 2014 para o desenvolvimento do Shopping Santa Maria. O imóvel, com área total é de 123.873 m², é uma fração de terras situado no bairro Patronato, na cidade de Santa Maria - RS.
- b) Referem-se a custos incorridos para o desenvolvimento do Shopping Center. Durante o exercício de 2022 houve o pagamento de custos com allowance, para melhorias internas em algumas lojas.
- c) A Companhia avaliou a recuperabilidade de seu estoque de imóvel a comercializar por meio da mensuração do valor de mercado pelo avaliador externo CBI Richards, apurado por meio do método do Fluxo de caixa descontado.

A Companhia reconheceu no resultado do exercício a reversão ao valor realizável líquido do Estoque de imóvel a comercializar, no valor de R\$ 4.473 (2021 constituição de R\$ 5.762).

Em 2022 e 2021, foi contratada a empresa CBI Richards para avaliação externa do valor de mercado do estoque a comercializar. A avaliação foi baseada na análise das qualificações físicas do projeto e das informações identificadas no mercado.

Para a avaliação do fluxo de caixa descontado, foi considerado em 2022 e 2021 o período de 10 anos, utilizando a taxa de desconto de 10,75% a.a (2021: 10,75% a.a.) e taxa de perpetuidade de 8,50% a.a. (2021: 8,25% a.a.).

7 Contratos de mútuos a receber

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia firmou contratos de mútuos com lojistas do Shopping, com o intuito de incentivar no desenvolvimento do shopping. Os contratos foram renegociados, a fim de ajustar os vencimentos com condições mais favoráveis para os lojistas.

| | | 2022 | | | | | | | |
|------------------|--------------------------------|--------------|----------------|--------------------|----------|--------------|------------------|------------------|-------|
| Data do contrato | Mutuário | Valor | Saldo anterior | Receita financeira | IOF | Amortização | Valor Atualizado | Prazo | |
| 19/04/2017 | Fit Sul | 400 | 623 | 127 | 6 | (196) | 560 | | (b) |
| | | <u>400</u> | <u>623</u> | <u>127</u> | <u>6</u> | <u>(196)</u> | <u>560</u> | | |
| | Circulante | | | | | | <u>195</u> | | |
| | Não circulante | | | | | | <u>365</u> | | |
| | | 2021 | | | | | | | |
| Data do contrato | Mutuário | Valor | Saldo anterior | Receita financeira | IOF | Amortização | Perda | Valor Atualizado | Prazo |
| 01/06/2017 | Elizandro Silveira do Carmo-ME | 600 | 937 | - | - | - | (937) | - | (a) |
| 19/04/2017 | Fit Sul | 400 | 534 | 177 | 6 | (94) | - | 623 | (b) |
| | | <u>1.000</u> | <u>1.471</u> | <u>177</u> | <u>6</u> | <u>(94)</u> | <u>(937)</u> | <u>623</u> | |
| | Circulante | | | | | | | <u>188</u> | |
| | Não circulante | | | | | | | <u>435</u> | |

- a) Em 22 de fevereiro de 2019 foi firmado aditivo que estipula o pagamento a partir de setembro de 2020, através dos valores de vendas da locatária que exceder o valor de R\$ 100 mil. No entanto, em decorrência da pandemia ocorrida durante 2020, os pagamentos foram postergados. Foi firmado no aditivo em 2020 que estabelece renegociação dos valores. Em 2021, a Companhia baixou os valores do mutuo em decorrência de acordo com o locatário.

- b) 48 parcelas com primeiro vencimento 07/05/2018. Em 2020 devido a pandemia o Shopping realizou uma renegociação geral com os lojistas e os valores das dívidas dos locatários foram postergados para o pagamento a partir de abril de 2021. Durante o exercício de 2022, os pagamentos ocorreram mensalmente.

8 Cessão de direito de uso a apropriar

O valor de cessão de direitos de uso a apropriar refere-se aos contratos de luvas comercializados, que são apropriados ao resultado conforme prazo do contrato. O saldo a apropriar, em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 4.399 (2021: R\$ 2.086).

A Companhia reconhece a receita decorrente dos contratos de cessão de direitos de uso linearmente no resultado. O reconhecimento da receita não é realizado para lojistas inadimplentes há mais de 90 dias, bem como é constituída perda estimada para liquidação duvidosa (veja nota 5).

9 Retenções contratuais

As retenções contratuais decorrem da construção da obra. As retenções ainda não foram pagas pois a Companhia está verificando todas as exigências feitas com relação a obra. O saldo apresentado em 2022 é de R\$ 131 (2021: R\$ 257).

10 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social está composto por 154.115.899 (2021: 154.115.899) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, no momante de R\$ 154.116 em 2022 e 2021.

Composição acionária

A composição acionária da Companhia em dezembro de 2022 e 2021 está composta conforme quadro abaixo:

| Acionista | Dezembro 2022 | | Dezembro 2021 | |
|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Ações | Participação | Ações | Participação |
| BREOF FIP | 154.115.899 | 100% | 154.115.899 | 100% |
| Total | 154.115.899 | 100% | 154.115.899 | 100% |

Destinação do resultado

O lucro apurado, deduzido de imposto de renda e contribuição social e após a absorção dos prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação:

- (a) 5% (cinco por cento) para constituição de reserva legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do capital social; a reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante de reservas, exceder de 30% (trinta por cento) do capital social;
- (b) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido serão destinados aos acionistas a título de dividendos;
- (c) O saldo ficará à disposição de Assembléia Geral para decisão de sua destinação.

Não houve distribuição de lucros no exercício de 2022, uma vez que o lucro do exercício foi utilizado na asborção dos prejuízos acumulados da Companhia.

11 Receita líquida

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------------|---------------------|
| Receita de locação | 11.245 | 6.772 |
| Receita de apropriação de cessão de direito de uso | 198 | 180 |
| Receita de estacionamento | 2.471 | 1.655 |
| Deduções da receita | <u>(497)</u> | <u>(336)</u> |
| Total | <u>13.417</u> | <u>8.271</u> |

12 Despesas administrativas

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Viagens | (23) | (8) |
| Honorários advocatícios | (67) | (57) |
| Informática | (11) | (38) |
| Publicações legais | - | (6) |
| Contabilidade | (106) | (94) |
| Consultoria e assessoria | (231) | (91) |
| Serviços profissionais | (16) | (55) |
| Condomínio | (5.575) | (4.413) |
| Outras despesas administrativas | <u>(1.020)</u> | <u>(1.747)</u> |
| Total | <u>(7.049)</u> | <u>(6.509)</u> |

13 Despesas comerciais

As despesas com vendas referem-se a gastos com propaganda e marketing na divulgação do shopping.

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| Publicidade e propaganda | (1) | - |
| Comissões | <u>(491)</u> | <u>(24)</u> |
| Total | <u>(492)</u> | <u>(24)</u> |

14 Imposto de renda e contribuição social

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a conciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais é demonstrada como se segue:

| | 2022 | | | |
|---|-------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| | Corrente | | Diferidos | |
| | Imposto de renda | Contribuição Social | Imposto de renda | Contribuição Social |
| Recebimentos de locação | 14.771 | 14.771 | (1.152) | (1.152) |
| Presunção (32%) | 4.727 | 4.727 | (369) | (369) |
| Receitas financeiras: | 501 | 501 | - | - |
| Outras receitas: | 82 | 82 | - | - |
| Base de cálculo | 5.310 | 5.310 | (369) | (369) |
| Alicota de imposto de renda e contribuição social | 15% | 9% | 15% | 9% |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social | (797) | (478) | 55 | 33 |
| Adicional de imposto de renda (10%) | (506) | - | - | - |
| Imposto de renda e contribuição social | (1.303) | (478) | 55 | 33 |
| | 2021 | | | |
| | Corrente | | Diferidos | |
| | Imposto de renda | Contribuição Social | Imposto de renda | Contribuição Social |
| Recebimentos de locação | 7.526 | 7.526 | 2.069 | 2.069 |
| Presunção (32%) | 2.408 | 2.408 | 662 | 662 |
| Receitas financeiras: | 235 | 235 | - | - |
| Base de cálculo | 2.643 | 2.643 | 662 | 662 |
| Alicota de imposto de renda e contribuição social | 15% | 9% | 15% | 9% |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social | (396) | (238) | (99) | (60) |
| Adicional de imposto de renda (10%) | (240) | - | - | - |
| Imposto de renda e contribuição social | (637) | (238) | (99) | (60) |

O imposto diferido é reconhecido com base nas diferenças temporárias em decorrência do regime de caixa para pagamento de aluguel e regime de competência para reconhecimento da receita. O imposto será realizado quando houver reconhecimento da receita de CDU do shopping, que é apropriada conforme prazo dos contratos.

15 Contingências

A Companhia possuía provisão para demandas indenizatórias, no valor de R\$ 7 (2021: 7). Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não haviam contingências classificadas como possível.

16 Seguros

A Companhia possui seguro contratado para Responsabilidade Civil e de Riscos Nomeados ou Operacionais com o limite de indenização de R\$ 16.500 (2021: 15.000) e de R\$ 190.268 (2021: 190.263), respectivamente.

17 Eventos subsequentes

A Administração da Companhia efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou transações ou eventos subsequentes que gerassem impacto nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022.

* * *

Rodrigo Lacombe Abbud
Diretor

Rodrigo Ávila Sarti
Diretor

Rodrigo Borges Silva
CPF nº 117.814.488-76
CRC nº 1SP190442/O-1
Contador