

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - Referentes ao exercício de 2022

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A R31 INVESTIMENTOS S.A., 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:

Acionista	Nº de Ações Ordinárias A	Nº de Ações Ordinárias B	Nº total de ações
Colonizadora Sinop S/A	690.525	306.900	997.425
Roberto de Souza Martins Neto	491.040	0	491.040
AD Shopping - Agência de Desenvolvimento de Shopping Centers Ltda.	460.350	0	460.350
Lauro Francisco Diel	460.350	0	460.350
Campo Sinop Participações Ltda.	659.835	0	659.835
Total	2.762.100	306.900	3.069.000

1.1 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

As demonstrações financeiras, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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).

1.2 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

Saldos de valores, vencidos e a vencer, devidos pelos locatários a títulos de aluguel e cessão de direitos de uso. Sobre os valores vencidos há mais de 180 dias da data do balanço, a administração registrou ajuste por conta de liquidação duvidosa.

c) 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.

d) Imobilizado

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

e) 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.

f) Resultado operacional

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

1.3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
Banco conta movimento	241	1773
Banco Itaú c/c 16772-7 R31	227	995
Banco Bradesco - R31	-	778
Banco Bradesco c/c 6125-5 - Cobrança	14	-
Aplicações financeiras	1.000	527
Aplicação financeira Itaú - R31	441	353
Aplicação financeira Bradesco - R31	560	174
TOTAL	1.242	2.301

1.4 CRÉDITOS

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
ALUGUÉIS A RECEBER	2.572	-
Aluguéis a receber - (vencido - meses anteriores)	1.474	-
Faturamento do mês (dezembro)	1.723	-
Confissões de dívida - acordos administrativos	56	-
(-) Ajuste por créditos de liquidação duvidosa	(681)	-
CESSÃO DE DIREITO DE USO	1.043	-
CDU a receber	2.921	-
(-) Ajuste por créditos de liquidação duvidosa	(1.878)	-
Taxas de transferências e multas rescisórias	30	-
(-) Ajuste por créditos de liquidação duvidosa	(30)	-
TOTAL DE CRÉDITOS	3.615	-

1.5 PARTES RELACIONADAS

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
CONTAS DE ATIVO	875	2960
Conta condomínio/fundo de promoção	875	2.960
CONTAS DE PASSIVO	14.670	12.558
Conta condomínio - encargos de lojas vagas e subsídios	98	-
Conta fundo de promoções	14	-
Conta corrente - Aporte de Colonizadora Sinop S/A	3.928	3.928
Conta corrente - Aporte de AD Shopping Ltda.	2.618	2.618
Conta corrente - Aporte de Lauro Francisco Diel	2.500	2.500
Conta corrente - Aporte de Campo Sinop Participações Ltda.	5.512	3.512

1.6 ADIANTAMENTO P/EMIÇÃO DE DEBÊNTURES

O saldo de R\$ 1.316 mil representa o encontro de contas junto à RB Capital Companhia de Securitização, relativo às despesas com emissão de debêntures conforme Instrumento Particular de Escritura da emissão de Debêntures Simples celebrado em 09.09.2020, entre as partes.

1.7 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O empreendimento shopping center denominado Shopping Sinop, está contabilizado de acordo com o que determina o CPC 28 - Propriedade para Investimento, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, avaliado pelo Método da Renda - Fluxo de Caixa Futuro, período de 10 anos, com a seguinte composição:

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
CONTAS CONTÁBEIS	208.250	202.252
Terrenos	307	307
Edificações	207.943	201.945

1.8 IMOBILIZADO

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
Móveis e utensílios	29	29
Computadores e periféricos	4	4
Licenças de softwares	32	32
Instalações comerciais	13	13
Projeto hotel	27	-
TOTAL	104	77

1.9 FORNECEDORES

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores da obra de construção	10	-
Fornecedores da obra de construção - retenções técnicas	219	-
AD Shopping Agência de Desenvolvimento	263	-
AD Mall Gestão Comercial	31	-
Fornecedores diversos	39	-
Fornecedores da obra de construção - gestão anterior	3.538	9.231
TOTAL	4.100	9.231

1.10 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
Circulante	10.738	9.755
Banco Itaú (*)	6.138	5.155
Empréstimos com acionistas (**)	4.600	4.600
Não Circulante - Longo prazo	3.185	9.322
Banco Itaú (*)	3.185	9.322
TOTAL	13.922	19.077

(*) Banco Itaú: empréstimo de capital de giro, no valor de R\$ 10.000 mil, com encargos financeiros apropriados até 31/12/2022, contratado em 27/12/2019, sendo vencível R\$ 6.138 mil a curto prazo (2023) e R\$ 3.185 vencível após 2023.

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

1.11 OBRIGAÇÕES FISCAIS

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações Fiscais		
IRPJ a Recolher	240	87
CSLL a recolher	89	43
COFINS a recolher	32	36
Impostos e contribuições sociais diversas	12	126
Impostos s/ CDU Obra	981	-
(-) Juros a realizar	(232)	-
TOTAL	1.122	291

1.12 RECEITAS DIFERIDAS DE CDU - Cessão de Direitos de Uso

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.

1.13 DEBÊNTURES

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. E RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”***, 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.

1.14 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Tem a seguinte composição:

Discriminação	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	3.069	3.069
Reservas de Capital	70.302	70.302
Reservas de lucros	-	916
Prejuízos Acumulados	(5.459)	-
Adto P/ Futuro Aumento De Capital	12.980	-
TOTAL	80.893	74.287

Capital Social:

Art. 5º do Estatuto Social: “O capital social é de R\$ 3.069.000,00 (Três milhões e sessenta e nove mil reais), representado por 3.069.000 (três milhões sessenta e nove mil) ações ordinárias, sendo 2.762.100 (dois milhões setecentas e sessenta e duas mil e cem) ações classe A e 306.900 (trezentas e seis mil e novecentas) ações classe B, todas nominativas e sem valor nominal.

Reservas de Capital:

Constituída pelos ágios nas emissões de ações:

- Ações emitidas: 659.835
- Preço unitário: R\$ 41,87 (já retificado).

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

ACIONISTAS	%	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	TOTAL
COLONIZADORA SINOP S/A	32,50%	997.425	15.601.325	16.598.750
CAMPO SINOP PARTICIPAÇÕES LTDA	21,50%	659.835	26.971.479	27.631.314
ROBERTO DE SOUZA MARTINS NETO	16,00%	491.040	-	491.040
AD SHOPPING AG. DESENV. SHOPPING CENTERS	15,00%	460.350	12.689.650	13.150.000
LAURO FRANCISCO DIEL	15,00%	460.350	15.039.650	15.500.000
TOTAL	100,00%	3.069.000	70.302.104	73.371.104

1.15 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.

ROBERTO DE SOUZA MARTINS NETO

CPF: 777.220.867-72

WESLES RAMOS DIAS

Reg. no CRC - SP sob o No. 1PR039924-O

CPF: 624.684.569-04

ENIO PIPINO SOBRINHO

CPF: 527.045.729-68