

---

***REC Mall***  
***Uberlandia S.A.***  
***Demonstrações financeiras em***  
***31 de dezembro de 2022***  
***e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Administradores e Acionistas  
REC Mall Uberlândia S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Mall Uberlândia 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 período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 REC Mall Uberlândia S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2022, 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 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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.

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.



REC Mall Uberlândia Empreendimentos S.A.

### **Responsabilidades do auditor 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 de uma 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 concluímos 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 essas demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de março de 2023

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
  
Signed By: JEFFERSON ALVES DA SILVA.28924024841  
CPF: 28924024841  
Signing Time: 24 de março de 2023 | 15:06 BRT  
  
C80920E667E44DC4B4E384949F70D703

Jefferson Alves da Silva  
Contador CRC 1SP264861/O-9

# Rec Mall Uberlândia S.A

## Balço patrimonial em 31 de dezembro

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.)*

	Nota	<u>2022</u>
<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	7	2.652
Contas a receber	8	4.309
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<u>6.961</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Propriedade para Investimentos	9	<u>182.695</u>
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<u>182.695</u>
<b>Total do Ativo</b>		<u><u>189.656</u></u>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores		18
Empréstimos e financiamentos	10	9.917
Tributos a recolher	12	270
Receita antecipada	11	14
Outras obrigações		<u>239</u>
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<u>10.458</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Empréstimos e financiamentos	10	68.374
Receita antecipada	11	<u>7</u>
<b>Total do Passivo não Circulante</b>		<u>68.381</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Prejuízos acumulados	13	(1.453)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		112.270
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<u>110.817</u>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<u><u>189.656</u></u>

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

**Rec Mall Uberlândia S.A****Demonstração do resultado**

Exercícios findo em 31 de dezembro

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.)*

	Nota	2022
<b>Receitas líquidas de aluguéis e serviços</b>	14	6.302
<b>Custos com aluguéis e serviços</b>	15	(2.179)
<b>Resultado bruto</b>		<u>4.123</u>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>		
Despesa com pessoal		(60) #
Despesas gerais e administrativas	16	(341) #
Provisão para perdas de crédito esperadas	8	(2.609)
Despesas tributárias		(35)
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<u>1.078</u>
<b>Resultado financeiro</b>	17	
Receitas financeiras		2
Despesas financeiras		<u>(2.533)</u>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>(1.453)</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u>(1.453)</u>

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

## **Rec Mall Uberlândia S.A**

### **Demonstração do resultado abrangente**

**Exercícios findo em 31 de dezembro**

*(Em milhares de Reais.)*

	<b>2022</b>
Prejuízo do exercício	<b>(1.453)</b>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u><b>(1.453)</b></u>

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

**Rec Mall Uberlândia S.A****Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findo em 31 de dezembro

*(Em milhares de Reais.)*

	Nota 13	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 28 de setembro de 2022		-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital			112.270		112.270
Prejuízo do exercício		-	-	(1.453)	(1.453)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		-	<b>112.270</b>	<b>(1.453)</b>	<b>110.817</b>

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

**Rec Mall Uberlândia S.A****Demonstração dos Fluxos de Caixa****Exercícios findo em 31 de dezembro***(Em milhares de Reais.)*

	<b>2022</b>
Fluxos de caixa das atividades operacionais	
Lucro antes do Imposto de renda e Contribuição social	<b>(1.453)</b>
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa	
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada	2.609
Juros sobre empréstimos	2.481
Custo com empréstimos	(1.371)
Depreciação de Propriedade para investimento	1.416
Variações nas contas de ativo e passivo	
Contas a receber de clientes	(6.918)
Fornecedores	18
Tributos a recolher	270
Outras obrigações	239
Receitas antecipadas	<u>21</u>
Juros pagos	(1.968)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	<u><b>(4.656)</b></u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos	
Adições em propriedades para investimentos	(184.111)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	<u><b>(184.111)</b></u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos	
Adição de financiamento	80.000
Amortização de empréstimos	(851)
Adiantamento para aumento de capital	112.270
Caixa gerado nas atividades de financiamentos	<u><b>191.419</b></u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u><b>2.652</b></u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u><b>2.652</b></u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u><b>2.652</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **1 Contexto operacional**

A Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações Ltda (Companhia), foi constituída em 14 de junho de 2021 na forma de empresa limitada, denominado Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações Ltda., domiciliada na cidade de São Paulo, Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729 - 7º andar, na cidade de São Paulo, SP. Em 20 de Junho de 2022 a Companhia foi transformada em sociedade anônima de capital fechado e alterada sua razão social para Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações S.A. Em 29 de Junho de 2022 a companhia alterou sua razão social para Rec Mall Uberlândia S.A.

A Companhia tem como objeto social: (a) Aluguel de imóveis próprios; (b) Holding de Instituições Não-Financeiras; e (c) Compra e Venda de Imóveis Próprios.

Em 29 de setembro de 2022, a companhia tornou-se legítima proprietária e possuidora da fração ideal de 100% do imóvel objeto das matrículas 215.125, 215.128, 215.129 e 215.130, todas de competência do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia – MG (“Imóveis”), tendo o vendedor erigido os Imóveis o Uberlândia Shopping (“Uberlândia Shopping”) e portanto, passou a possuir a participação no condomínio do shopping nos mesmos percentuais. Em função de tratar-se de condomínio do shopping composto por um conjunto de ativos e passivos, mas representados substancialmente pela propriedade para investimento referente ao empreendimento do shopping, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos.

Isto posto, o empreendimento (“shopping center”) é constituído sob a forma de condomínio de edificação. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

O shopping center é explorado comercialmente através do “Consórcio Empresarial Shopping Uberlândia”, sem personalidade jurídica. As receitas, custos e despesas são contabilizados na Companhia, na mesma proporção da participação da fração ideal.

### **2 Base de preparação**

#### **Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A demonstração financeira apresentada, não tem uma base comparativa por ser tratar de uma emissão de primeiro ano e ter apenas saldo de 100 do capital versos o caixa.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 24 de março de 2023.

### **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

### **4 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração do valor justo está incluída na nota explicativa:

- Nota explicativa 7 de propriedades para investimento.

## **5 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

## **6 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

### **6.1 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, cálculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos à vista.

### **6.2 Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa e, contas a receber e a pagar, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

#### *(i) Ativos financeiros ao custo amortizado*

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao Valor Justo por meio do Resultado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

#### *(ii) Ativos financeiros ao valor justo*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de

acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(iii) *Passivos financeiros ao custo amortizado*

Os outros passivos financeiros, incluem fornecedores e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

### **6.3 Impairment de ativos financeiros**

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

### **6.4 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de alienação e o seu valor em uso.

## **6.5 Propriedades para Investimentos**

Propriedade para Investimento corresponde a construção de galpões logísticos destinado à renda que se encontra em fase de projeto. A propriedade para investimentos é demonstrada pelo custo ocorrido para a construção do mesmo. O custo representa o custo histórico de aquisição. (Vide Nota 7)

## **6.6 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 no passivo circulante.

## **6.7 Outros ativos e passivos 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 incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados no circulante, se forem pagos em até um ano.

## **6.8 Provisões**

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis, previdenciárias e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

## **6.9 Imposto de renda e contribuição social**

### ***Imposto de renda e contribuição social - correntes***

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

***Imposto de renda e contribuição social - diferidos***

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Portanto, não apurou encargos de imposto de renda e contribuição social. Devido a não ter histórico de lucros, a Administração não reconheceu os tributos diferidos sobre esse prejuízo e base negativa.

**6.10 Classificação dos instrumentos financeiros**

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

**6.11 Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

**6.12 Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

**7 Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>2022</b>
Depósitos bancários	2.652
Total	<b>2.652</b>

## 8 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *shopping center* de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	<b>Controladora</b>
	<b>2022</b>
Aluguéis (a)	13.047
Cessão de direitos de uso - CDU	495
	13.542
Provisão para perda de crédito esperada	(9.233)
Total do contas a receber	<b>4.309</b>

- (a) A companhia possui 200 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis que estão assim compostos:

	<b>2022</b>
Em 2022	-
Em 2023	12%
Em 2024	6%
Em 2025	7%
Em 2026	11%
Em 2027	21%
Em 2028	1%
Após 2028	11%
Indeterminado (*)	32%
Total	100,0%

- (\*) \*Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

Os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	<b>2022</b>
A vencer	2.064
Vencidos de 1 a 30 dias	880
Vencidos de 31 a 90 dias	1.863
Vencidos de 91 a 150 dias	580
Vencidos de 151 a 210 dias	482
Vencidos de 211 a 270 dias	357
Vencidos de 271 a 330 dias	295
Acima de 330 dias	7.021
Total de contas a receber	<b>13.542</b>

Abaixo está demonstrada a movimentação da provisão para créditos de perdas esperadas (“PCE”):

	<b>Provisão/(reversão) constituída no contas a receber</b>	<b>Reversão PCE base 29/09 conforme aquisição</b>	<b>Provisão para perda de crédito esperada constituída no resultado</b>
Saldo em 28 de setembro de 2022	-		-
Constituição-aluguel	8.788	(6.363)	2.425
Constituição-CDU	445	(260)	184
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<b>9.233</b>	<b>(6.623)</b>	<b>2.609</b>

A constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$ 2.610 como "Provisão para perdas de crédito esperadas". O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

## 9 Propriedades para Investimentos

O valor de custo destes ativos é representado por:

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificações</b>	<b>Depreciação acumulada</b>	<b>Valor líquido</b>
Em 28 de setembro de 2022	-	-	-	-
Adições	18.411	165.700	-	184.111
Depreciação	-	-	(1.416)	(1.416)
Em 31 de dezembro de 2022	<b>18.411</b>	<b>165.700</b>	<b>(1.416)</b>	<b>182.695</b>

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

O valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada revendo a projeção do fluxo de caixa do seu ativo. Com isto, em 31 de dezembro de 2022, o valor justo das propriedades para investimentos calculado pelo avaliador é de R\$ 255.806.

## 10 Empréstimos e financiamentos

Em 28 setembro de 2022 a Companhia celebrou um instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda, compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças junto ao Banco Bradesco no valor global de R\$ 80.000, com cronograma de vencimento por 8 anos. O presente instrumento se destina a viabilizar o pagamento de parte do preço de aquisição do imóvel, com garantia de alienação fiduciária e outras avenças.

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o devedor aliena ao credor, em caráter fiduciário, objeto do financiamento identificado no número 6 do quadro resumo, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514 de 20.11.1997.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendeu a todas as condições de vencimento antecipado exigidas no contrato junto ao Banco Bradesco, estando adimplente com relação às respectivas cláusulas.

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o devedor aliena ao credor, em caráter fiduciário, objeto do financiamento identificado como a propriedade para investimento, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514, de 20.11.1997.

<b>Banco</b>	<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Principal</b>	<b>2022</b>
Bradesco	10,44%	10/07/2030	80.000	79.662
			Custo de transação	(1.371)
				<b>78.291</b>
<b>Circulante</b>				<b>10.091</b>
<b>Custos captação</b>				<b>(174)</b>
<b>Total circulante</b>				<b>9.917</b>
<b>Não circulante</b>				<b>69.572</b>
<b>Custos captação</b>				<b>(1.198)</b>
<b>Total não circulante</b>				<b>68.374</b>

**a. Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento**

	Empréstimo e financiamentos	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
Saldo final em 28 de setembro de 2022	-	-	-
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>			
Aquisição empréstimo	80.000	-	<b>80.000</b>
Pagamento de empréstimos	(851)	-	<b>(851)</b>
<b>Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento</b>	<b>79.149</b>	-	<b>79.149</b>
<b>Outras variações</b>			
Despesas com juros	2.481	-	<b>2.481</b>
Juros pagos	(1.968)	-	<b>(1.968)</b>
Despesas com captação	(1.371)	-	<b>(1.371)</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	112.000	<b>112.000</b>
<b>Total das outras variações</b>	<b>(858)</b>	-	<b>(858)</b>
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	<b>78.291</b>	<b>112.000</b>	<b>190.291</b>

## 11 Receitas antecipadas

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações, o respectivo saldo em 2022 foi de R\$ 21.

## 12 Tributos a recolher

	<u>2022</u>
PIS a recolher	48
COFINS a recolher	<u>222</u>
	<b>270</b>

## 13 Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em 31 de Dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$ 100 (cem reais) está dividido em 100 ações ordinárias, assim detidas:

Acionista	Quantidade de ações ON
HSI Real Estate VI Master Fundo de Investimento	100
	<u>100</u>

Em 20 de junho de 2022 a sócia HSI, cede e transfere, a título de doação, 100 (cem) quotas de emissão da Sociedade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social, para a Sócia ingressante.

### Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2022 temos um saldo de adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 112.270.000,00.

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2022.

## 14 Receitas líquidas de aluguéis e serviços

	2022
Receita de aluguel	6.944
Receita de aluguel percentual	296
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	2
Outras receitas	<u>9</u>
	<b>7.251</b>
Impostos, contribuições e descontos concedidos	<u>(949)</u>
	<u><b>6.302</b></u>

## 15 Custos com aluguéis e serviços

	<b>2022</b>
Condomínio	(728)
Outros custos de shopping centers	(35)
Depreciação	<u>(1.416)</u>
	<u><b>(2.179)</b></u>

## 16 Despesas gerais e administrativas

	<b>2022</b>
Serviços Prestados Pessoa Jurídica	(67)
Manutenção Predial	(1)
Contabilidade/Auditoria	(161)
Serviços Advocatícios	(90)
Serviços de Informática	(15)
Publicação/Emolumentos	(7)
	<u><b>(341)</b></u>

## 17 Resultado financeiro

	<b>2022</b>
Receitas financeiras	
Rendimento sobre aplicações financeiras	<u>2</u>
	<u><b>2</b></u>
Despesas financeiras	
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(2.481)
Despesas bancárias	(1)
Outras despesas financeiras	(51)
	<u><b>(2.533)</b></u>
Resultado financeiro líquido	<u><b>(2.531)</b></u>

## 18 Instrumentos Financeiros

### a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são idênticos, dos ativos e passivos financeiros. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, são os seguintes:

	<b>2022</b>
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>	
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 7)	2.652
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	
Contas a receber (Nota 8)	4.309
<b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>	
Fornecedores (Nota 10)	18
Empréstimos (Nota 11)	78.291
Outras obrigações	239

### b. Mensuração do valor justo

#### (i) *Transferência entre níveis*

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2022, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

### c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

**(ii) Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	<b>2022</b>
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 7)	2.652
Contas a receber de clientes (Nota 8)	4.309
	<b>6.961</b>

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	<b>2022</b>
Saldo no início do exercício	-
Perda de crédito estimada constituída no ano	2.609
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>2.609</b>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de 'rolagem' com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a

baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

- região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.
- As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

**(iii) Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

**Valor Contábil**

	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Entre 1 e 2 anos</b>	<b>Entre 2 e 5 anos</b>	<b>Mais de 5 anos</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>				
Fornecedores (Nota 10)	18	-	-	-
Empréstimos (Nota 11)	9.917	19.834	29.752	18.788
Outras obrigações	239	-	-	-

**Valor Nominal**

	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Entre 1 e 2 anos</b>	<b>Entre 2 e 5 anos</b>	<b>Mais de 5 anos</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>				
Fornecedores (Nota 10)	18	-	-	-
Empréstimos (Nota 11)	10.091	20.182	30.273	19.117
Outras obrigações	239	-	-	-



*Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022*

	<b>Patrimônio líquido e resultado do exercício</b>
	<b>2022</b>
Efeito da alteração de 4,42% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	3.460

## **19 Contingência**

A administração da Companhia informa não ter conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2022.

## **20 Partes Relacionadas**

A Companhia não efetuou transações com partes relacionadas.  
Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2022.

\* \* \*

---

Felipe Gaiad  
Diretor

---

Thiago Carvalho  
Diretor

---

Renata R D Campos  
Contador  
CRC RJ 113.626/O-0