

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Quotistas e Administradores da
Terral Participações e Empreendimentos Ltda.
Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Terral Participações e Empreendimentos Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Empresa em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 diretoria pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detecta 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Empresa 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Goiânia, 5 de abril de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/F



Eric Horta Piantino
Contador CRC-MG-107829/O

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	57.361	13.640	65.484	22.232
Contas a receber	5	227	73	20.611	17.419
Adiantamentos		18	4	18	600
Outros ativos		556	956	980	1.453
		58.162	14.673	87.093	41.704
Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	1.363	8.690
Partes relacionadas	6	3.217	3.284	4.313	4.157
Outros ativos		168	134	1.416	1.550
Propriedades para investimentos	7	87.895	69.290	1.332.802	1.190.800
Investimentos	8	817.912	743.983	137.905	124.215
Imobilizado		30	69	2.195	2.466
Intangível		1	1	6	24
		909.223	816.761	1.480.000	1.331.902
Total do ativo					
		967.385	831.434	1.567.093	1.373.606

Controladora

Consolidado

	Notas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	19.529	15.665	19.529	15.665
Fornecedores		3.011	2.448	4.745	4.301
Partes relacionadas	6	267	267	20	20
Obrigações trabalhistas e tributárias	10	774	723	4.696	3.963
Adiantamentos de clientes	11	-	-	956	1.013
Outros passivos		60	63	310	102
		23.641	19.166	30.256	25.064
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	91.014	37.245	91.014	37.245
Impostos diferidos	10	30.463	24.197	329.612	284.143
Adiantamentos de clientes	11	-	-	2.384	2.896
Partes relacionadas	6	5.508	5.909	3.190	3.213
Provisão para demandas judiciais	12	70	136	932	734
		127.055	67.487	427.132	328.231
Patrimônio líquido					
Capital social	13.1	47.995	47.995	47.995	47.995
Lucros acumulados		491.172	419.264	491.172	419.264
Outros resultados abrangentes		(113)	(113)	(113)	(113)
Reserva de ajuste de avaliação patrimonial - valor justo	13.2	277.635	277.635	277.635	277.635
		816.689	744.781	816.689	744.781
Participação de não controladores		-	-	293.016	275.530
Total do patrimônio líquido		816.689	744.781	1.109.705	1.020.311
Total do passivo e do patrimônio líquido		967.385	831.434	1.567.093	1.373.606

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	14	23.885	19.915	119.097	90.494
Custo de locação e serviços prestados	15	(4.741)	(4.304)	(13.389)	(14.977)
Lucro bruto		19.144	15.611	105.708	75.518
Despesas e receitas operacionais:					
Despesas administrativas	16	(10.986)	(9.042)	(17.225)	(13.863)
Despesas comerciais		(10)	(131)	(28)	(723)
Outras receitas operacionais, líquidas		2	2	7	38
Avaliação a valor justo das propriedades para investimentos	7	18.605	(28.886)	133.899	(21.112)
Resultado de equivalência patrimonial	8	122.570	44.026	15.490	11.580
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		149.325	21.580	237.851	51.438
Receitas financeiras	17	4.916	598	5.528	1.121
Despesas financeiras	17	(10.536)	(3.695)	(10.775)	(3.893)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		143.705	18.483	232.604	48.666
Imposto de renda e contribuição social corrente	18.1	(312)	(453)	(11.725)	(8.125)
Imposto de renda e contribuição social diferido	18.2	(6.326)	9.821	(45.130)	7.572
Lucro líquido do exercício		137.067	27.851	175.749	48.113
Atribuível a:					
Controladores		137.067	27.851	137.067	27.851
Não controladores		-	-	38.682	20.262

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	137.067	27.851	175.749	48.113
Ganho por variação de participação no capital da coligada	-	(23)	-	(23)
Total de resultados abrangentes	137.067	27.828	175.749	48.090
Atribuível a:				
Acionistas controladores	137.067	27.828	137.067	27.828
Acionistas não controladores	-	-	38.682	20.262

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Outros resultados abrangentes	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de ajuste de avaliação patrimonial - valor justo	Lucros acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	35.995	(90)	12.000	277.635	423.055	748.595	268.529	1.017.124
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	27.851	27.851	20.262	48.113
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(32.457)	(32.457)	(13.261)	(45.718)
Distribuição desproporcional de lucros	-	-	-	-	815	815	-	815
Aumento de capital	12.000	-	(12.000)	-	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes	-	(23)	-	-	-	(23)	-	(23)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	47.995	(113)	-	277.635	419.264	744.781	275.530	1.020.311
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	137.067	137.067	38.682	175.749
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(66.455)	(66.455)	(21.196)	(87.651)
Distribuição desproporcional de lucros	-	-	-	-	1.296	1.296	-	1.296
Saldos em 31 de dezembro de 2022	47.995	(113)	-	277.635	491.172	816.689	293.016	1.109.705

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Das atividades operacionais:				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	143.705	18.483	232.604	48.666
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas:				
Depreciação e amortizações	47	129	405	683
Provisão (reversão) para demandas judiciais	(66)	(91)	198	(2)
Juros de empréstimos e financiamentos	9.470	3.634	9.470	3.636
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	-	-	2.359	(163)
Redução (aumento) de valor justo de propriedade para investimento	(18.605)	28.886	(133.899)	21.112
Resultado de equivalência patrimonial	(122.570)	(44.026)	(15.490)	(11.580)
Linearização dos descontos COVID-19	-	-	4.983	4.651
Provisão de aluguel complementar	-	-	(1.043)	(1.084)
Baixa de investimento	-	43	-	45
	11.981	7.058	99.587	65.964
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Decréscimo (acrécimo) em ativos:				
Clientes	(154)	225	(2.074)	(250)
Adiantamentos	(13)	14	582	(544)
Outros ativos	(222)	1	16	233
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	563	319	444	629
Obrigações trabalhistas e tributária	51	(278)	733	(450)
Adiantamentos de clientes	-	-	(569)	(203)
Outros passivos	17	2	183	9
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-	-	(10.811)	(7.024)
	242	283	(11.490)	(7.600)
Caixa líquido gerado nas operações	12.223	7.341	88.091	58.364
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Aporte de capital em investimentos	-	(1.215)	-	(62)
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(3.627)	(1.335)	(3.559)	78
Distribuição de lucros em investimentos	54.444	35.601	1.857	1.382
Recebimento da venda de investimento em coligada	588	6.412	588	6.412
Propriedades para investimentos	-	-	(8.103)	(4.825)
Adições de imobilizado e intangível	(9)	(94)	(116)	(134)
Distribuição desproporcional de lucros	1.296	815	1.296	815
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	52.692	40.184	(8.037)	3.666
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de novos empréstimos	80.000	-	80.000	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(29.215)	(17.279)	(29.215)	(17.281)
Partes relacionadas	(5.524)	1.929	(156)	4.415
Distribuição de dividendos	(66.455)	(32.457)	(87.431)	(45.718)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(21.194)	(47.807)	(36.802)	(58.584)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	43.721	(282)	43.252	3.446
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	13.640	13.922	22.232	18.786
No final do exercício	57.361	13.640	65.484	22.232

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Terral Participações e Empreendimentos Ltda. (“Empresa” ou “Terral Participações”) é uma sociedade empresária limitada, com sede na Rua América do Sul, nº 281, Setor Santa Geneveva, Goiânia - Goiás, constituída em agosto de 2000, e seu objeto social é a administração de shopping centers e empreendimentos comerciais e a participação em outras sociedades como acionistas ou quotistas.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Terral Participações e das seguintes empresas controladas e coligadas, cuja participação percentual na data do balanço é assim resumida.

Empresas consolidadas	Controle	% Participação			
		2022		2021	
		Direta	Indireta	Direta	Indireta
Buriti Participações e Empreendimentos Ltda.	Controlada	70,00%	-	70,00%	-
Condomínio Civil Buriti Shopping Guará	Controlada	85,00%	-	85,00%	-
Portal Participações e Empreendimentos Ltda.	Controlada	84,70%	-	84,70%	-
Rio Bravo Participações Ltda.	Controlada	100,00%	-	100,00%	-
Mogi 50 Participações Ltda.	Controlada	90,00%	-	90,00%	-
SPE Empreendimentos Imobiliários 800 Ltda.	Controlada	85,00%	-	85,00%	-
SPE Águas Lindas 50 Ltda.	Controlada	84,00%	-	84,00%	-
Buriti Shopping Rio Verde Ltda.	Controlada	81,68%	-	81,68%	-
SPE Empreendimentos Imobiliários 200 Ltda.	Controlada	57,59%	-	57,59%	-
204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	100,00%	-	100,00%	-
207 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	100,00%	-	100,00%	-
Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Controlada	10,08%	55,08%	10,08%	55,08%
Valparaíso Empreendimentos e Participações S.A	Conjunto	13,44%	-	13,44%	-
SPE Fama Desenvolvimento Ltda.	Conjunto	33,33%	-	33,33%	-
SPE Empreendimentos Imobiliários 201 Ltda.	Conjunto	45,00%	-	45,00%	-
EMT Participações Ltda.	Conjunto	33,33%	-	33,33%	-
Brasil Park Participações e Investimentos Ltda.	Conjunto	10,00%	-	10,00%	-
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A	Conjunto	0,58%	-	0,58%	-

Buriti Participações e Empreendimentos Ltda.

O Buriti Participações e Empreendimentos Ltda. foi constituído em 1º de fevereiro de 1996 e seu objeto social é administração e locação de lojas, espaços e áreas comerciais de shopping centers, administração e locação de espaços para estacionamento de veículos.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

Condomínio Civil Buriti Shopping Guará

O Condomínio Civil Buriti Shopping Guará foi adquirido pela Terral Participações em 2005. Seu objeto social é a administração e locação de lojas, espaços e áreas comerciais de shopping centers, administração e locação de espaços para estacionamento de veículos.

Portal Participações e Empreendimentos Ltda.

O Portal Participações e Empreendimentos Ltda. foi constituído em 18 de maio de 2006 e seu objeto social é a administração e locação de lojas, espaços e áreas comerciais de shopping centers, administração e locação de espaços para estacionamento de veículos.

Rio Bravo Participações Ltda.

A Rio Bravo Participações Ltda. foi constituída em 25 de setembro de 2008 e seu objeto social é a participação em outras sociedades como acionistas ou quotistas e a administração e locação de espaços para estacionamento de veículos.

Mogi 50 Participações Ltda.

A Mogi 50 Participações Ltda. foi constituída em 8 de outubro de 2010 e seu objeto social é o desenvolvimento, a participação, administração de atividades de shopping center e a participação em outras sociedades como acionistas ou quotistas.

SPE Empreendimentos Imobiliários 800 Ltda.

A SPE Empreendimentos Imobiliários 800 Ltda. foi constituída em 24 de março de 2011 e seu objeto social é o desenvolvimento, a participação, administração de atividades de shoppings centers e a participação em outras sociedades como quotista ou acionista.

SPE Águas Lindas 50 Ltda.

A SPE Águas Lindas 50 Ltda. foi constituída em 3 de março de 2011 e seu objeto social é o desenvolvimento, a participação, administração de atividades de shopping center e a participação em outras sociedades como acionistas ou quotistas. A SPE Águas Lindas 50 Ltda. é investidora da Águas Lindas Participações e Empreendimentos Ltda com 50% e não possui controle da referida empresa e portando não é consolidada.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

Buriti Shopping Rio Verde Ltda.

O Buriti Shopping Rio Verde Ltda. foi constituído em 2 de maio de 2011 e seu objeto social é o desenvolvimento, a participação, administração de atividades de shopping center e a participação em outras sociedades como acionistas ou quotistas.

203 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A 203 Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi constituída em 8 de julho de 2011 e seu objeto social é o desenvolvimento, a participação, administração de atividades de shoppings centers e a participação em outras sociedades como quotista ou acionista. A empresa foi encerrada em 16 de dezembro de 2021, uma vez que a mesma foi criada para futuro investimento que não foi concretizado.

SPE Empreendimentos Imobiliários 200 Ltda.

A SPE Empreendimentos Imobiliários 200 Ltda. foi constituída em 22 de setembro de 2010 e seu objeto social é a administração da atividade de shopping centers e a áreas comerciais, e a participação em outras sociedades como acionistas ou quotistas.

204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A 204 Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi constituída em 6 de dezembro de 2013 e seu objeto social é a administração de atividades de shoppings centers, comercialização de áreas brutas locáveis de shoppings centers e áreas comerciais e o planejamento, organização, implantação, gerenciamento, exploração de estacionamento e garagem para veículos.

207 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A 207 Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi constituída em 29 de outubro de 2014 e seu objeto social é a administração de atividades de shoppings centers, comercialização de áreas brutas locáveis de shoppings centers e áreas comerciais e o planejamento, organização, implantação, gerenciamento, exploração de estacionamento e garagem para veículos.

Valparaíso Empreendimentos e Participações S.A.

O Valparaíso Empreendimentos e Participações S.A. foi constituído em 4 de outubro de 2007 e seu objeto social é a administração e locação de lojas, espaços e áreas comerciais de shopping centers, administração e locação de espaços para estacionamento de veículos.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

SPE Fama Desenvolvimento Ltda.

A SPE Fama Desenvolvimento Ltda. foi constituída em 22 de janeiro de 2010 e seu objeto social é o desenvolvimento, a participação e a posterior exploração do empreendimento imobiliário shopping center, sendo um centro de atividade varejista, com operações comerciais e de serviços.

EMT Participações Ltda.

A EMT Participações Ltda foi constituída em 21 de novembro de 2018 e seu objeto social consiste na participação em outras sociedades nacionais.

SPE Empreendimentos Imobiliários 201 Ltda.

A SPE Empreendimentos Imobiliários 201 Ltda. foi constituída em 2 de maio de 2011 e seu objeto social é administração e locação de lojas, espaços e áreas comerciais de shopping centers, administração e locação de espaços para estacionamento de veículos.

Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

O Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda foi constituído em 09 de outubro de 2006 e seu objeto social é o desenvolvimento de empreendimento imobiliário consistente em shopping center, a locação e venda de imóveis do empreendimento, bem como o desenvolvimento, realização, administração, exploração e a gestão operacional das atividades de estacionamento de todo gênero de veículos automotores no shopping, inclusive nos negócios de *Valet Parking*.

No dia 04 de junho de 2018 a Terral Participações comprou 14,08% de participações societárias do Shopping Buriti Mogi, gerando um ganho por compra vantajosa de R\$1.555. No dia 05 de setembro de 2018 ocorreu a venda de 4% dessa participação para a sócia J4 Participação e Empreendimentos Ltda., gerando uma perda de R\$447. Essa operação resultou na aquisição do controle do Shopping Buriti Mogi através do percentual de participação indireta de 55,08%.

Brasil Park Participações e Investimentos Ltda.

O Brasil Park Participações e Investimentos Ltda. foi constituído em 16 de janeiro de 2007, seu objeto social consiste em aluguéis de imóveis próprios, estacionamento de veículos, gestão e administração de propriedade imobiliária e atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

Brasil Park Participações e Investimentos Ltda.--Continuação

Em 08 de setembro de 2020, através da quarta alteração contratual do contrato social do Brasil Park Participações e Investimentos Ltda., foi admitida a entrada da Terral Participações através da integralização de 3.273.761 quotas, correspondentes a 10% de participação. Essa operação gerou um ganho por compra vantajosa no valor de R\$3.732.

Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A

O Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A foi constituído em 26 de outubro de 2020 e seu objeto social é a gestão e administração da propriedade imobiliária bem como o aluguel de imóveis próprios e a exploração de estacionamento de veículos. A investida encontra-se em fase de projeto do empreendimento, e a Empresa passou a deter participação no investimento em 2021.

Efeitos da pandemia do Covid-19

Considerando os riscos e incertezas aos quais a Empresa está exposta e as atuais informações e dados a respeito dos impactos da pandemia no mercado e em suas atividades, cabe destacar especial atenção aos eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis críticas, como destacado, nas seguintes áreas: mensuração do valor justo das propriedades para investimento, reconhecimento de receita, perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa.

Quanto aos impactos financeiros sobre as demonstrações financeiras do exercício 2022, foram feitas as seguintes avaliações:

Receitas de aluguéis mínimos: em 2021 houve adiamento da cobrança de 10% do aluguel mínimo do mês de março, enquanto nos meses subsequentes foram concedidos descontos de 25% em abril e 5% em maio. Assim sendo, para 2022 a Empresa tem o impacto da linearização com o reconhecimento das receitas. Exceto pelos impactos já registrados em decorrência dos descontos concedidos aos clientes e já registrados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração avaliou que não existem ajustes adicionais a serem registrados.

Contas a receber: a área financeira está atuando junto aos lojistas que deixaram de efetuar o pagamento na data de vencimento. No cálculo das perdas esperadas de acordo com o CPC 48, a Empresa revisou as premissas utilizadas no cálculo das perdas esperadas levando em consideração toda a vida dos instrumentos financeiros e principalmente, os dados do atual cenário econômico.

Propriedades para investimento: considerando o atual cenário, a Administração revisou os fluxos projetados de receita levando em consideração as expectativas de longo prazo. As taxas de desconto foram revisadas e o risco de performance dos ativos em decorrência dos impactos da pandemia.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

Empréstimos e financiamentos: buscando manter a estabilidade do fluxo de caixa, a Empresa renegociou com seus credores a postergação das parcelas vencíveis em 2020. Na primeira negociação foram postergadas a amortização e juros das parcelas vencíveis em abril maio e junho de 2020. Na segunda negociação foi postergado a amortização por mais 9 meses. Referente ao financiamento da linha CCBI – Cédula de crédito bancário, foi renegociado a taxa de TR + 10,77 a.a. para CDI + 1,83% a.a. O prazo de vencimento foi antecipado de 2027 para 2025. Em 2021 renegociamos a de CDI + 1,83% para CDI + 1,67%.

Tais avaliações, não impactaram significativamente as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Os ajustes identificados oriundos de alterações nas premissas e no julgamento da Administração em decorrência da pandemia do Covid-19, foram devidamente efetuados nessas demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e apresentados em notas explicativas.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela diretoria em 5 de abril de 2023.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Empresa.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 R3 e compreendem as informações da Empresa e de suas empresas controladas mencionadas na Nota 1.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

2.2. Bases de consolidação--Continuação

Descrição dos principais procedimentos de consolidação:

- Eliminação das participações no capital, nas reservas e no lucro (prejuízo) acumulado das controladas e investimentos na controladora;
- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as controladas. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira, mas apenas quando não há evidências de problemas de recuperação dos ativos relacionados; e
- Eliminação dos encargos de tributos sobre a parcela de lucro não realizado, apresentados como tributos diferidos no balanço patrimonial consolidado.

As principais operações de cada uma dessas empresas podem ser assim resumidas:

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Bases de consolidação--Continuação

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são como segue:

2022

	Buriti Participações	Portal Participações	Condomínio Buriti Shopping Guará	Águas Lindas 50	Mogi 50	Rio Bravo	Buriti Rio Verde	Shopping Buriti Mogi	SPE 800	SPE 200	SPE 204	SPE 207
Ativo:												
Circulante	11.785	3.038	6.830	1	3.286	251	3.535	3.284	2	449	1	1
Não circulante	691.418	131.288	57.922	44.719	176.385	2.493	177.747	176.385	46	16.422	57	44
	703.202	134.326	64.752	44.720	179.671	2.744	181.282	179.669	48	16.871	58	45
Passivo e patrimônio líquido:												
Circulante	3.107	718	260	2	1.944	22	730	1.943	0	97	2	1
Não circulante	214.626	25.424	329	2.254	29.300	-	33.390	29.300	-	137	-	-
Patrimônio líquido	485.469	108.184	64.163	42.464	148.427	2.722	147.161	148.426	48	16.638	57	43
	703.202	134.326	64.752	44.720	179.671	2.744	181.282	179.669	48	16.871	58	45
Demonstrações dos resultados:												
Receita operacional líquida	55.478	12.785	15.819	-	-	-	13.722	11.677	-	-	-	-
Custos	(2.242)	(2.310)	(2.204)	-	-	-	(1.758)	(2.097)	-	-	-	-
Lucro bruto	53.236	10.474	13.616	-	-	-	11.963	9.580	-	-	-	-
Receitas (despesas) operacionais	36.280	37.417	(1.231)	(17)	(13)	(327)	36.681	(1.173)	(13)	19	(15)	(15)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	8.692	3.607	-	-	-	-	689	-	-
Resultado financeiro líquido	(7)	145	227	(0)	(0)	-	181	30	0	(0)	0	0
Lucro (prejuízo) operacional	89.508	48.036	12.612	8.675	3.594	(327)	48.825	8.437	(13)	707	(15)	(15)
Imposto de renda e contribuição social	(19.509)	(14.747)	-	-	(0)	-	(14.529)	(1.223)	(0)	(0)	(0)	(0)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	69.999	33.289	12.612	8.675	3.594	(327)	34.295	7.214	(13)	707	(15)	(15)

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Bases de consolidação--Continuação

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação foram efetuados como segue:

2021

	Buriti Participações	Portal Participações	Condomínio Buriti Shopping Guará	Águas Lindas 50	Mogi 50	Rio Bravo	Buriti Rio Verde	Shopping Buriti Mogi	SPE 800	SPE 200	SPE 204	SPE 207
Ativo:												
Circulante	14.306	4.734	7.171	-	3	247	358	4.202	2	5	1	-
Não circulante	649.793	89.787	57.616	38.718	74.128	2.493	141.686	175.857	46	16.185	57	44
	<u>664.099</u>	<u>94.521</u>	<u>64.787</u>	<u>38.718</u>	<u>74.131</u>	<u>2.740</u>	<u>142.044</u>	<u>180.059</u>	<u>48</u>	<u>16.190</u>	<u>58</u>	<u>44</u>
Passivo e patrimônio líquido:												
Circulante	2.441	796	389	-	3	-	281	2.019	-	5	-	-
Não circulante	201.556	19.300	64.398	2.254	5	45	58.888	29.784	30	-	13	2
Patrimônio líquido	460.102	74.425	-	36.464	74.123	2.695	82.875	148.256	18	16.185	45	42
	<u>664.099</u>	<u>94.521</u>	<u>64.787</u>	<u>38.718</u>	<u>74.131</u>	<u>2.740</u>	<u>142.044</u>	<u>180.059</u>	<u>48</u>	<u>16.190</u>	<u>58</u>	<u>44</u>
Demonstrações dos resultados:												
Receita operacional líquida	41.485	9.924	11.508	-	-	-	9.268	8.950	-	-	-	-
Custos	(2.142)	(3.280)	(2.342)	-	-	-	(1.782)	(3.226)	-	-	-	-
Lucro bruto	39.343	6.644	9.166	-	-	-	7.486	5.724	-	-	-	-
Receitas (despesas) operacionais	(4.307)	(8.593)	(671)	(15)	(17)	(40)	760	14.477	(12)	(53)	(11)	(11)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	8.363	7.077	-	-	-	-	418	-	-
Resultado financeiro líquido	88	159	43	-	-	(2)	89	(22)	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) operacional	35.124	(1.790)	8.538	8.348	7.060	(42)	8.335	20.179	(12)	365	(11)	(11)
Imposto de renda e contribuição social	(3.952)	1.445	-	-	-	-	(1.262)	(6.025)	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	<u>31.172</u>	<u>(345)</u>	<u>8.538</u>	<u>8.348</u>	<u>7.060</u>	<u>(42)</u>	<u>7.073</u>	<u>14.154</u>	<u>(12)</u>	<u>365</u>	<u>(11)</u>	<u>(11)</u>

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Bases de consolidação--Continuação

Os principais saldos das controladas em conjunto (*joint venture*), não consolidados são:

	2022						2021					
	Valparaizo Empreend.	SPE Fama	SPE 201	EMT Particip.	Brasil Park	Shopping jardins	Valparaizo Empreend.	SPE Fama	SPE 201	EMT Particip.	Brasil Park	Shopping jardins
Ativo:												
Circulante	6.926	2.502	11	-	4.930	396	9.584	2.478	5	-	4.298	1
Não circulante	323.279	45.254	26.535	1.959	157.402	17.425	280.929	47.118	26.533	2.010	146.801	16.721
	330.205	47.756	26.546	1.959	162.331	17.821	290.513	49.596	26.538	2.010	151.099	16.722
Passivo e patrimônio líquido:												
Circulante	6.835	692	307	0	1.131	3	27.387	680	312	-	652	-
Não circulante	50.221	-	-	-	43.667	-	41.929	471	281	672	40.415	2.175
Patrimônio líquido	273.149	47.064	26.239	1.959	117.533	17.819	221.197	48.445	25.945	1.338	110.032	14.547
	330.205	47.756	26.546	1.959	162.331	17.821	290.513	49.596	26.538	2.010	151.099	16.722
Demonstrações dos resultados:												
Receita operacional líquida	29.238	1.674	-	-	16.157	-	23.965	812	-	-	12.718	-
Custos	(2.549)	(1.731)	-	-	(3.201)	-	(2.185)	(1.912)	-	-	(3.355)	-
Lucro bruto	26.688	(57)	-	-	12.956	-	21.780	(1.100)	-	-	9.363	-
Receitas (despesas) operacionais	39.064	(2.286)	(1.936)	-	8.263	(629)	9.563	(3.871)	(196)	-	(3.613)	(50)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	-	-
Resultado financeiro líquido	(2.379)	(4)	(10)	-	52	(4)	(1.439)	1	-	(1)	10	(6)
Lucro (prejuízo) operacional	63.373	(2.347)	(1.945)	-	21.271	(632)	29.904	(4.970)	(196)	(34)	5.760	(56)
Imposto de renda e contribuição social	(17.582)	-	(0)	-	(5.270)	-	(7.137)	-	-	-	(709)	-
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	45.791	(2.347)	(1.945)	-	16.001	(632)	22.767	(4.970)	(196)	(34)	5.051	(56)

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis

3.1 Uso de estimativas

As demonstrações financeiras são elaboradas em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a análise do valor justo, provisão para perdas de crédito esperadas e dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa e suas controladas revisam suas estimativas e premissas anualmente.

3.2 Apuração do resultado

É apurado em conformidade com o regime de competência.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Empresa considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.4 Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Empresa espera ter o direito em troca destes bens ou serviços pelo cumprimento da obrigação por desempenho. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. Os critérios específicos a seguir devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita.

- (i) *Locação de lojas:* a Empresa registra suas operações de locações de lojas como arrendamentos mercantis operacionais, reconhecidos no resultado em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento. Os locatários pagam um aluguel correspondente a um valor fixo por mês, reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). Findo o contrato, este é renovado pelo valor de tabela dos aluguéis vigentes à época da renovação.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.4 Reconhecimento de receita--Continuação

- (ii) *Cessão de direito de uso*: a cessão de direito de uso está atrelada à locação da loja. Este direito é devido ao cliente durante todo o período de locação da loja, e estará disponível quando da disponibilização da loja ao cliente. Os contratos de cessão de direitos (luvas ou cessão de estrutura técnica do shopping) são reconhecidos de forma linear, com base no prazo do primeiro contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.
- (iii) *Estacionamento*: compreende a receita com a exploração de estacionamento do Shopping apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

3.5 Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração desreconhecimento dos ativos financeiros

A Empresa reconhece os ativos financeiros na data da negociação na qual se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Empresa mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

A Empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa e suas controladas, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros compreendem: caixa e equivalentes de caixa, aplicação financeira, contas a receber, adiantamentos, partes relacionadas e outros ativos.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.5 Instrumentos financeiros--Continuação

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Empresa também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, partes relacionadas e outros passivos.

3.6 Investimentos

i) Investimentos em controladas

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.6 Investimentos--Continuação

ii) Investimentos em empresas controladas em conjunto ("joint ventures")

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Empresa e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.

3.7 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e estão avaliadas a valor justo conforme CPCs 28 e 46. O valor justo das propriedades para investimento está divulgado na nota explicativa nº 07.

Anualmente, a Empresa revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

3.8 Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, pelo método linear às taxas anuais que levam em conta o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens.

3.9 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescido de encargos, juros e variações monetárias e amortizações conforme previstos contratualmente, incorridos até a data do balanço.

3.10 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A Empresa, em 2022, optou pelo regime do lucro real, onde a provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.10 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Como prática, em alguns casos, onde o contábil difere da prática contábil, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias.

3.11 Moeda funcional

A moeda funcional da Empresa é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

3.12 Provisão para demandas judiciais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; (iii) obrigações legais: são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

3.13 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor

Na data de elaboração das demonstrações financeiras, não havia normas ou interpretações emitidas ou alteradas, que pudessem ter impacto nas demonstrações financeiras.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.14 Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2022

Na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Empresa considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2022.

Alterações no CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1)

As alterações aos pronunciamentos acima são em decorrência das alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias entre 2018 e 2020, tais como:

- Contrato Oneroso – custos de cumprimento de contrato;
- Ativo imobilizado – vendas antes do uso pretendido; e
- Referências à estrutura conceitual.

Contrato Oneroso – custos de cumprimento de contrato

Um contrato oneroso é um contrato sob o qual os custos inevitáveis de cumprir as obrigações decorrentes do contrato (ou seja, os custos que a Empresa não pode evitar porque possui o contrato) excedem os benefícios econômicos esperados a serem recebidos.

As alterações especificam que, ao avaliar se um contrato é oneroso ou gerador de perdas, a Empresa precisa incluir custos que se relacionam diretamente com um contrato de fornecimento de bens ou serviços, incluindo custos incrementais (por exemplo, os custos de mão de obra direta e materiais) e alocação de custos diretamente relacionados às atividades do contrato (por exemplo, depreciação de equipamentos usados para cumprir o contrato e custos de gerenciamento e supervisão do contrato). Os custos gerais e administrativos não estão diretamente relacionados a um contrato e são excluídos, a menos que sejam explicitamente cobrados da contraparte nos termos do contrato.

Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa já que não foi identificado nenhum contrato como oneroso.

Ativo imobilizado – vendas antes do uso pretendido;

A alteração proíbe as entidades de deduzirem do custo de um item imobilizado quaisquer produtos de vendas de itens produzidos ao trazer esse ativo para o local e condição necessários para que ele seja capaz de operar da maneira pretendida pela Administração.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.14 Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2022--Continuação

Ativo imobilizado – vendas antes do uso pretendido--Continuação:

Em vez disso, uma entidade reconhece os produtos de vender os itens, e os custos de produzir os itens, na demonstração do resultado.

De acordo com as regras de transição, a Empresa aplica as alterações retrospectivamente apenas aos itens de imobilizado disponível para uso ou depois do início do período mais antigo apresentado quando a entidade aplica a alteração pela primeira vez (a data da aplicação inicial).

Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa já que não houve vendas de tais itens produzidos por ativo imobilizado disponibilizado para uso ou depois do início do período mais antigo apresentado.

Referências à Estrutura conceitual

As alterações substituem uma referência a uma versão anterior da Estrutura Conceitual por uma referência à versão atual emitida em março de 2018 sem alterar significativamente seus requisitos.

As alterações adicionam uma exceção ao princípio de reconhecimento do CPC 15 (R1) – Combinação de negócios para evitar a emissão de potenciais ganhos ou perdas a partir do 'dia 2' decorrentes de passivos e passivos contingentes que estariam dentro do escopo do CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. A exceção exige que as entidades apliquem os critérios do CPC 25 ou ICPC 19, respectivamente, em vez da Estrutura Conceitual, para determinar se existe uma obrigação presente na data de aquisição.

As alterações também adicionam um novo parágrafo ao CPC 15 para esclarecer que os ativos contingentes não se qualificam para reconhecimento na data de aquisição.

De acordo com as disposições transitórias, a Empresa aplica as alterações prospectivamente, ou seja, para combinações de negócios que ocorram após o início do período de relatório anual em que aplica as alterações pela primeira vez (a data da aplicação inicial).

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa uma vez que não existiam ativos, passivos ou passivos contingentes no âmbito dessas alterações que surgiram durante o período.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.14 Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2022--Continuação

CPC 48 - Instrumentos Financeiros - Taxas no teste de '10 por cento' para baixa de passivos financeiros

A alteração esclarece as taxas que uma entidade inclui ao avaliar se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Essas taxas incluem apenas aquelas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo as taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro.

De acordo com as disposições transitórias, a Empresa aplica a emenda aos passivos financeiros que são modificados ou trocados no ou após o início do período de relatório anual em que a entidade aplica a emenda pela primeira vez (a data da aplicação inicial). Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa, pois não houve modificações nos instrumentos financeiros da Empresa durante o exercício.

3.15 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas que não entraram em vigor

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Empresa, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao CPC 26: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o CPC emitiu alterações no CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante.

As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Empresa avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.15 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas que não entraram em vigor--Continuação

Alterações ao CPC 23: Definição de estimativas contábeis

O CPC emitiu alterações ao CPC 23, no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Empresa.

Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. A Empresa está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	3.272	1.678	7.067	6.733
Aplicações financeiras	54.089	11.962	58.417	15.499
	57.361	13.640	65.484	22.232

Aplicações financeiras estão substancialmente representadas por aplicações com resgates automáticos e imediatos, a base da variação entre 99% e 105% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em dezembro de 2022 (94% e 100,5% em dezembro de 2021).

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguel / cessão de direitos	-	-	35.352	32.246
Serviços	227	73	227	73
Linearização de receita (i)	-	-	5.041	10.024
Provisão de aluguel complementar	-	-	1.043	1.084
CDU linear	-	-	(1.278)	(1.266)
Provisão para perdas de crédito esperadas	-	-	(18.411)	(16.052)
	227	73	21.974	26.109
Circulante	227	73	20.611	17.419
Não circulante	-	-	1.363	8.690

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	227	73	14.192	11.573
Vencidos até 60 dias	-	-	668	1.400
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	261	390
Vencidos de 91 a 180 dias	-	-	889	1.282
Vencidos de 181 a 360 dias	-	-	1.158	1.622
Vencidos há mais de 361 dias	-	-	18.411	16.052
	227	73	35.579	32.319

- (i) Em função da pandemia do Covid-19, a Administração adotou políticas de descontos, sob condições específicas a fim de gerar um fôlego financeiro aos lojistas. Estes descontos variam desde isenções total ou parcial, sempre avaliando a condição de cada lojista. Essas condições alcançam a maioria dos lojistas do portfólio da Empresa, mas consideram exceções de estabelecimentos que não tiveram suas operações interrompidas com os fechamentos dos shoppings. As receitas, considerando os descontos concedidos foram linearizados de acordo com a vigência de cada contrato como previsto pelo CPC 06 (R2).

A movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas é apresentada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(16.052)	(16.215)
Constituição (reversão) de provisão no exercício	(2.359)	163
Saldo final	(18.411)	(16.052)

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas

a) Mútuos ativos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Buriti Participações e Empreendimentos Ltda.	49	77	-	-
Nassau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.147	3.147	3.738	3.769
Petaluma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	188	188
Portal Participações e Empreendimentos Ltda.	4	24	-	-
Mario Humberto Leal Porto	-	-	188	188
VSPAR Parceria Imobiliária Ltda.	3	3	3	3
Buriti Shopping Rio Verde Ltda.	14	33	9	-
Condomínio de adm do buriti shopping guará	-	-	75	7
Associação Mogi Shopping - Condomínio	-	-	5	2
Associação Buriti Shopping Rio Verde - Condomínio	-	-	69	7
Condomínio Portal Shopping	-	-	39	2
	3.217	3.284	4.313	4.157

b) Mútuos passivos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Condomínio Buriti Guará Shopping - Condomínio	-	-	-	13
Condomínio Buriti Guará Shopping - Empreendedor	3.348	3.535	-	-
Condomínio Buriti Shopping	-	-	656	472
Associação dos Lojistas do Buriti Shopping	-	-	74	59
Associação Mogi Shopping - Condomínio	-	-	8	3
Associação Buriti Shopping Rio Verde - condomínio	-	-	6	6
Rio Bravo Participações e Empreendimentos Ltda.	247	247	-	-
SPE Fama Desenvolvimento Ltda.	20	20	20	20
Alexandre Morais Fidelis	-	-	2	2
Leonardo de Oliveira Gomes	2	109	2	109
Marcello de Oliveira Gomes	2	109	2	109
L E M Participações Ltda.	2	2	2	2
Terral Participações Ltda.	184	184	184	184
SPE Águas Lindas 50 Ltda.	1.970	1.970	-	-
Águas Lindas Participações e Empreendimentos Ltda.	-	-	2.254	2.254
	5.775	6.176	3.210	3.233
Circulante	267	267	20	20
Não circulante	5.508	5.909	3.190	3.213

Os saldos de partes relacionadas correspondem a operações de mútuos entre a controladora e suas investidas e/ou partes relacionadas do mesmo grupo econômico, as quais não possuem prazo de vencimento ou juros em suas operações. Tais operações são decorrentes das próprias atividades das investidas da Empresa.

b) Remuneração dos administradores:

Em 2022, a remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção da Empresa, totalizou R\$3.249 (R\$2.542 em 2021).

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Propriedades para investimento

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31/12/2020	98.176	1.207.132
Baixa de investimento	-	(45)
Adição por construção/expansão	-	4.825
Adição (redução) por avaliação ao valor justo	(28.886)	(21.112)
Saldo em 31/12/2021	69.290	1.190.800
Adição por construção/expansão	-	8.103
Adição por avaliação ao valor justo	18.605	133.899
Saldo em 31/12/2022	87.895	1.332.802

A Administração da Empresa adotou o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio e por entender que seus pares também utilizam a mesma prática contábil.

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por método da renda, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas.

As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2022, data em que a Empresa realizou sua mais recente avaliação detalhada do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades, encontram-se descritas a seguir:

Premissas da avaliação do valor justo:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxa de retorno livre de risco - NTNB 2026	5,94%	5,29%
Prêmio de risco esperado para o mercado - Damodaran 30 anos	4,69%	4,26%
Risco sistemático da empresa	0,68	0,76
Risco de liquidez e porte	1,58%	2,25%
Taxa de juros real	10,82%	10,78%
Perpetuidade	0,94%	0,90%
Cap. Rate residual	9,88%	9,88%
Número de anos considerando o fluxo de caixa	10 anos	10 anos

A Empresa mantém as taxas de descontos utilizando o mesmo critério de avaliação histórica de investimentos.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos e financiamentos estão descritas na Nota 09.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Investimento - participação direta em controladas	628.432	562.261	-	-
Investimento - participação indireta em controladas	14.961	14.944	14.961	14.944
Coligadas/controladas em conjunto	75.565	71.522	75.565	71.522
	718.958	648.727	90.526	86.466
Investimentos - participação indireta coligadas/controladas em conjunto	-	-	42.374	36.372
AFAC - adiantamento para futuro aumento de capital	98.491	94.864	4.542	983
Outros investimentos - Engcred	463	392	463	394
	817.912	743.983	137.905	124.215

8.1. Informações sobre as investidas

Participações societárias

Ano 2022

Participação direta em investida consolidada	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial
Condomínio Civil Buriti Shopping Guará	85,00%	-	12.612	-	-
Portal Participações e Empreend. Ltda.	84,70%	108.184	33.289	85.626	28.196
Rio Bravo Participações Ltda.	100,00%	2.722	(327)	2.722	(327)
Buriti Participações e Empreend. Ltda.	70,00%	485.469	69.999	339.828	48.999
Mogi 50 Participações Ltda.	90,00%	148.427	3.594	66.793	3.235
SPE Águas Lindas 50 Ltda.	84,00%	42.464	8.675	35.670	7.287
Buriti Shopping Rio Verde Ltda.	81,68%	147.161	34.295	88.289	28.013
SPE Empreend. Imobiliários 800 Ltda.	85,00%	48	(13)	38	(11)
204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	57	(15)	53	(15)
207 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43	(15)	38	(15)
SPE Empreend. Imobiliários 200 Ltda.	57,59%	16.638	707	9.375	406
				628.432	115.768
Participação indireta em investida consolidada	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial
Shopping Buriti Mogi Empreend. Imob. Ltda.	10,08%	148.426	7.214	14.961	727
Participação direta em investida não consolidada	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial
Valparaizo Empreend. e Participações S.A.	13,44%	273.149	45.791	35.490	6.151
SPE Fama Desenvolvimento Ltda.	33,33%	47.064	(2.347)	15.689	(782)
SPE Empreend. Imobiliários 201 Ltda.	45,00%	26.239	(1.945)	11.458	(875)
EMT Participações Ltda.	33,3%	1.959	-	653	-
Brasil Park Participações e Investimentos Ltda.	10,00%	117.533	16.001	11.753	1.600
Shopping Jardins Empreendimentos e Particip. S.A.	3,05%	17.819	(632)	522	(19)
				75.565	6.075
Participação indireta em investida não consolidada	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial
Águas Lindas Particip. e Empreend. Ltda.	50,00%	84.748	17.384	42.374	8.688

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimento--Continuação

8.1. Informações sobre as investidas--Continuação

Participações societárias--Continuação

Ano 2021

Participação direta em investida consolidada	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial
Condomínio Civil Buriti Shopping Guará	85,00%	-	8.538	-	-
Portal Participações e Empreend. Ltda.	84,70%	74.425	(345)	63.038	(292)
Rio Bravo Participações Ltda.	100,00%	2.695	(42)	2.695	(42)
Buriti Participações e Empreend. Ltda.	70,00%	460.102	31.172	322.071	21.819
Mogi 50 Participações Ltda.	90,00%	74.123	7.060	66.711	6.354
SPE Águas Lindas 50 Ltda.	84,00%	36.464	8.348	30.629	7.012
Buriti Shopping Rio Verde Ltda.	81,68%	82.875	7.073	67.693	5.776
SPE Empreend. Imobiliários 800 Ltda.	85,00%	18	(12)	15	(10)
204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	45	(11)	45	(11)
207 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42	(11)	42	(11)
SPE Empreend. Imobiliários 200 Ltda.	57,59%	16.185	365	9.322	210
				562.261	40.805

Participação indireta em investida consolidada	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial
Shopping Buriti Mogi Empreend. Imob. Ltda.	10,08%	148.256	14.154	14.944	1.427

Participação direta em investida não consolidada	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial
Valparaizo Empreend. e Participações S.A.	13,44%	221.197	22.767	32.199	3.058
SPE Fama Desenvolvimento Ltda.	33,33%	48.445	(4.970)	16.149	(1.657)
SPE Empreend. Imobiliários 201 Ltda.	45,00%	25.945	(196)	11.675	(88)
EMT Participações Ltda.	33,33%	1.338	(34)	446	(11)
Brasil Park Participações e Investimentos Ltda.	10,00%	110.032	5.051	11.003	504
Shopping Jardins Empreendimentos e Particip. S.A.	0,58%	14.547	(56)	50	(12)
				71.522	1.794

Participação indireta em investida não consolidada	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial
Águas Lindas Particip. e Empreend. Ltda.	50,00%	72.744	16.725	36.372	8.359

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2022

Investidas	Saldo inicial	Aporte capital	Equivalência patrimonial	Distribuições de lucro	Saldo final
Portal Participações e Empreend. Ltda.	63.038	-	28.196	(5.608)	85.626
Valparaizo Empreend. e Participações S.A.	32.199	-	6.151	(2.860)	35.490
Rio Bravo Participações Ltda.	2.695	354	(327)	-	2.722
Buriti Participações e Empreend. Ltda.	322.071	-	48.999	(31.242)	339.828
SPE Fama Desenvolvimento Ltda.	16.149	322	(782)	-	15.689
Mogi 50 Participações Ltda.	66.711	5	3.235	(3.158)	66.793
SPE Águas Lindas 50 Ltda.	30.629	-	7.287	(2.246)	35.670
SPE Empreend. Imobiliários 201 Ltda.	11.675	658	(875)	-	11.458
Buriti Shopping Rio Verde Ltda.	67.693	-	28.013	(7.417)	88.289
SPE Empreend. Imobiliários 800 Ltda.	15	34	(11)	-	38
SPE Empreend. Imobiliários 200 Ltda.	9.322	-	406	(353)	9.375
204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	23	(15)	-	53
207 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42	11	(15)	-	38
Shopping Buriti Mogi Empreend. Imob. Ltda.	14.944	-	727	(710)	14.961
EMT Participações Ltda.	446	207	-	-	653
Brasil Park Participações e Investimentos Ltda.	11.003	-	1.600	(850)	11.753
Shopping Jardins Empreendimentos e Particip. S.A.	50	491	(19)	-	522
	648.727	2.105	122.570	(54.444)	718.958

Ano 2021

Investidas	Saldo inicial	Aporte capital	Equivalência patrimonial	Baixa de investimento	Distribuições de lucro	Saldo final
Portal Participações e Empreend. Ltda.	54.924	12.145	(292)	-	(3.739)	63.038
Valparaizo Empreend. e Participações S.A.	29.814	-	3.058	-	(673)	32.199
Rio Bravo Participações Ltda.	2.737	-	(42)	-	-	2.695
Buriti Participações e Empreend. Ltda.	322.472	-	21.819	-	(22.220)	322.071
SPE Fama Desenvolvimento Ltda.	16.810	996	(1.657)	-	-	16.149
Mogi 50 Participações Ltda.	61.335	74	6.354	-	(1.052)	66.711
SPE Águas Lindas 50 Ltda.	24.514	-	7.012	-	(897)	30.629
SPE Empreend. Imobiliários 201 Ltda.	11.763	-	(88)	-	-	11.675
Buriti Shopping Rio Verde Ltda.	67.735	-	5.776	-	(5.818)	67.693
SPE Empreend. Imobiliários 800 Ltda.	25	-	(10)	-	-	15
203 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43	-	-	(43)	-	-
SPE Empreend. Imobiliários 200 Ltda.	9.369	-	210	-	(257)	9.322
204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55	1	(11)	-	-	45
207 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42	11	(11)	-	-	42
Shopping Buriti Mogi Empreend. Imob. Ltda.	10.997	2.756	1.427	-	(236)	14.944
EMT Participações Ltda.	452	5	(11)	-	-	446
Brasil Park Participações e Investimentos Ltda.	11.208	-	504	-	(709)	11.003
Shopping Jardins Empreendimentos e Particip. S.A.	-	62	(12)	-	-	50
	624.295	16.050	44.026	(43)	(35.601)	648.727

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos--Continuação

8.3. Adiantamento para futuro aumento de capital

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Portal Participações e Empreend. Ltda.	6.364	6.364	-	-
Rio Bravo Participações Ltda.	21	45	-	-
Mogi 50 Participações Ltda.	-	5	-	-
Buriti Shopping Rio Verde Ltda.	33.015	33.015	-	-
SPE Empreend. Imobiliários 800 Ltda.	3	26	-	-
204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	13	-	-
207 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	2	-	-
Valparaizo Empreend. e Participações S.A.	3.872	26	3.872	26
SPE Fama Desenvolvimento Ltda.	-	157	-	157
SPE Empreend. Imobiliários 201 Ltda.	350	126	350	126
Condomínio Civil Buriti Shopping Guará	54.538	54.411	-	-
Shopping Jardins Empreendimentos e Particip. S.A.	321	450	320	450
EMT Participações Ltda.	-	224	-	224
	98.491	94.864	4.542	983

9. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxas - a.a.	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CCI Brazilian Securities (i)	CDI+1,7%	17.786	23.368	17.786	23.368
Operação CCBI (ii)	CDI+1,67%	19.471	29.542	19.471	29.542
Cédula de Crédito Bancário (CCB) (iii)	CDI+2,48%	35.415	-	35.415	-
Nota comercial (iv)	CDI+1,67%	37.871	-	37.871	-
		110.543	52.910	110.543	52.910
Circulante		19.529	15.665	19.529	15.665
Não circulante		91.014	37.245	91.014	37.245

(i) Foram constituídas as seguintes garantias para o empréstimo junto a CCI Brazilian Securities, Alienação Fiduciária de imóvel matrícula 24.764 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaratinguetá-SP onde foi construído o Buriti Shopping Guará, Cessão Fiduciária de Conta, Fiança, Fundo de Reserva e Regime Fiduciário. Esta operação será liquidada em agosto de 2025.

(ii) O empréstimo Operação CCBI tem como garantia o aval dos sócios, cessão fiduciária de conta vinculada, cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária do imóvel Portal Shopping correspondente à fração de 84,7% localizado no Setor Capuava, Parque Industrial Paulista, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, matrícula 78.773 do registro de imóvel da 2ª circunscrição de Goiânia-GO. Foi renegociado a taxa de juros de TR + 10,77% a.a. para CDI + 1,7% a.a. O prazo de vencimento da dívida foi antecipado de 2027 para 2025. Em 15/12/2021 foi renegociada a taxa de juros passando de CDI + 1,83% a.a. para CDI + 1,67% a.a. A Empresa realizou o estudo sobre os impactos da reestruturação da dívida em 2021 e 2020 conforme CPC 48, sendo que tais montantes envolvidos não foram caracterizados como *debt modification*.

(iii) Cédula de Crédito Bancário emitida junto ao BRB em maio de 2022. Tem como garantia o aval dos sócios e alienação fiduciária da fazenda Água Boa, zona rural do município de Nova Crixás, Goiás, glebas 01 e 04, com total de 2.785 ha. Foi negociado taxa de juros de CDI+2,48% a.a. com prazo de vencimento em maio de 2027.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

(iv) Nota comercial junto à Virgo Companhia de Securitização, emitida em julho de 2022, tem como garantia alienação fiduciária das quotas representativas da parte exclusiva titularidade da Buriti Shopping Rio Verde Ltda. e SPE Empreendimentos Imobiliários 200 Ltda. Cessão fiduciária de todos os direitos de crédito, presentes e futuros, detidos pela emitente contra Buriti Shopping Rio Verde e contra SPE 200, e decorrentes da titularidade das quotas alienadas, incluindo, mas não limitando, frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro decorrentes da titularidade das quotas alienadas, sendo 71,88% relativo a totalidade da fração ideal pertencente ao Buriti Shopping Rio Verde e 3,55% da fração ideal pertencente a Sociedade Rio Verde S.A. Foi negociado taxa de juros de CDI+2,60% a.a. com prazo de vencimento em julho de 2029.

Os montantes registrados no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2022 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

Aging	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	15.901	-	15.901
2024	24.581	16.276	24.581	16.276
2025	34.039	5.068	34.039	5.068
Após 2025	32.394	-	32.394	-
	91.014	37.245	91.014	37.245

As operações de contratações de empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas de cumprimento de índices/obrigações financeiras e não financeiras.

10. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ	-	100	2.283	1.847
CSLL	-	-	836	641
PIS	46	36	113	109
COFINS	217	166	530	504
ISS	35	30	125	83
IPTU / ITU / ISTI / IPVA / ITR e taxas	15	18	33	129
Tributos e contribuições na fonte a recolher	71	50	217	194
Obrigações trabalhistas	390	323	559	456
	774	723	4.696	3.963
IRPJ - diferido (a)	22.359	17.707	241.403	207.902
CSLL - diferido (a)	8.049	6.375	86.908	74.844
PIS - diferido	10	22	231	249
COFINS - diferido	45	93	1.070	1.148
	30.463	24.197	329.612	284.143
	31.237	24.920	334.308	288.106
Circulante	774	723	4.696	3.963
Não circulante	30.463	24.197	329.612	284.143

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Obrigações trabalhistas e tributárias--Continuação

a) Abertura do imposto de renda e da contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Valor justo das propriedades para investimento - adoção inicial	75.371	75.371	535.113	535.113
Varição no valor justo até 31/12/2022	6.968	(11.637)	412.990	278.674
Contas a receber	-	-	9.075	7.675
Receita com compra vantajosa	7.095	7.095	7.095	7.095
	89.434	70.829	964.273	828.557
Linearização de descontos	-	-	4.204	9.527
Presunção 32%	-	-	1.345	3.049
Base do imposto de renda e da contribuição social diferidos	89.434	70.829	965.618	831.606
Imposto de renda diferido	22.359	17.707	241.403	207.902
Contribuição social diferida	8.049	6.375	86.908	74.844
	30.408	24.082	328.311	282.746

11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes	12	12
Receitas com CDU diferidos	3.328	3.897
	3.340	3.909
Circulante	956	1.013
Não circulante	2.384	2.896

A receita com CDU diferidos refere-se aos valores de cessão de direitos recebidas de forma antecipada. As receitas com cessão de direitos são reconhecidas de forma linear com base no prazo do contrato, porém os pagamentos ocorrem no prazo inferior ao prazo do contrato, e os valores recebidos antecipadamente são considerados como adiantamento de clientes e registrados no passivo.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Provisões para demandas judiciais

As contingências cíveis, trabalhistas ou tributárias avaliadas como perda provável provisionadas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, conforme avaliação da administração, baseada na posição dos assessores jurídicos da Empresa estão demonstradas abaixo:

	Controladora			Total
	Natureza cível	Natureza trabalhista	Natureza tributária	
Em 31 de dezembro de 2020	-	-	227	227
Revertida durante o exercício	-	-	(91)	(91)
Em 31 de dezembro de 2021	-	-	136	136
Revertida durante o exercício	-	-	(66)	(66)
Em 31 de dezembro de 2022	-	-	70	70

	Consolidado			Total
	Natureza cível	Natureza trabalhista	Natureza s tributária	
Em 31 de dezembro de 2020	133	87	516	736
Constituída (revertida) durante o exercício	132	(43)	(91)	(2)
Em 31 de dezembro de 2021	265	44	425	734
Constituída (revertida) durante o exercício	582	(29)	(355)	198
Em 31 de dezembro de 2022	847	15	70	932

A Empresa possui ações de naturezas tributárias, cíveis e trabalhistas, envolvendo riscos de perda classificados pelos assessores jurídicos da Empresa como possíveis, relacionados principalmente, a ações ajuizadas por clientes sobre renovações e indenizações decorrentes de rescisões de contratos de aluguel, para as quais não há provisão constituída, no montante de R\$10.451 (R\$11.846 em 31 de dezembro de 2021).

13. Patrimônio líquido

13.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social subscrito e integralizado é apresentado da seguinte forma:

	31/12/2022		31/12/2021	
	R\$	Quotas	R\$	Quotas
Terral Participações Ltda.	47.995	47.994.511	47.995	47.994.511
	47.995	47.994.511	47.995	47.994.511

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Patrimônio líquido--Continuação

13.2. Reserva de ajustes de avaliação patrimonial – valor justo

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ajuste e valor justo de propriedades para investimentos	303.261	303.261
Impostos diferidos sobre o ajuste a valor justo	(25.626)	(25.626)
	<u>277.635</u>	<u>277.635</u>

14. Receita operacional líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Venda de serviços	13.571	12.790	13.228	12.396
Locação (i)	10.809	8.057	94.398	71.561
Estacionamento	2.681	1.779	18.753	12.766
Impostos, descontos e abatimentos	(3.176)	(2.711)	(7.282)	(6.229)
	<u>23.885</u>	<u>19.915</u>	<u>119.097</u>	<u>90.494</u>

(i) A receita de locação em 2022 e 2021 foi impactada pela linearização dos descontos no período da pandemia do COVID –19, conforme nota explicativa nº 05 item (i).

15. Custos de locação e serviços prestados

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos com pessoal	(1.933)	(1.540)	(2.967)	(2.209)
Gastos com materiais	(5)	(3)	(14)	(26)
Serviços contratados pessoa jurídica	(261)	(62)	(1.107)	(329)
Consultoria assessoria e serviços técnicos	(1.033)	(1.100)	(1.627)	(1.468)
Custos gerais	(133)	(110)	(490)	(257)
Participação empreendimento no condomínio	(1.221)	(1.153)	(5.929)	(8.635)
Participação no fundo de promoção	(99)	(83)	(1.110)	(988)
Aporte empreendedor condomínio e fundo de promoção	-	(395)	(51)	(1.175)
(Provisões) reversões de custos	(56)	157	(94)	161
Gastos com condução, viagens e estadias	-	(10)	-	(36)
Gastos com taxas e emolumentos	-	(5)	-	(15)
	<u>(4.741)</u>	<u>(4.304)</u>	<u>(13.389)</u>	<u>(14.977)</u>

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

16. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Gastos com pessoal	(1.386)	(1.143)	(1.386)	(1.143)
Gerais (i)	(1.455)	(957)	(3.206)	(3.768)
Condução, viagens e estadias	(161)	(83)	(171)	(83)
Provisão para perda no recebimento de créditos	-	-	(2.359)	(806)
(Provisão) reversão de provisão para demanda judiciais	66	39	(198)	-
Serviços contratados pessoa jurídica	(3.180)	(2.688)	(3.852)	(3.281)
Consultoria e assessoria	(4.771)	(4.069)	(5.278)	(3.914)
Provisão despesas tributárias	(52)	(12)	(370)	(185)
Depreciação e amortização	(47)	(129)	(405)	(683)
	(10.986)	(9.042)	(17.225)	(13.863)

(i) Referem-se substancialmente a despesas com associação de classe, água, esgoto, telefone, internet, conservações e manutenções de bens e etc.

17. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicação financeira	4.793	522	4.905	555
Juros, multas e correção	123	76	623	566
	4.916	598	5.528	1.121
Despesas financeiras:				
Taxas e comissões bancárias	(326)	(55)	(555)	(223)
Juros operações financeiras	(9.470)	(3.634)	(9.470)	(3.636)
Juros de mora e multas	(1)	(3)	(8)	(31)
IOF	(739)	(3)	(742)	(3)
	(10.536)	(3.695)	(10.775)	(3.893)
	(5.620)	(3.097)	(5.247)	(2.772)

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

18. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social

18.1. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora				Consolidado			
	2022		2021		2022		2021	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Apuração lucro real:								
Lucro antes do IR e da CS	143.705	143.705	18.483	18.483	143.705	143.705	26.818	26.818
<u>Adições permanentes:</u>	1	1	3	3	1	1	10	10
<u>Adições temporárias:</u>	1.270	1.270	31.725	31.725	1.270	1.270	32.111	32.111
Avaliação a valor justo	-	-	28.886	28.886	-	-	28.886	28.886
Outros	1.270	1.270	2.839	2.839	1.270	1.270	3.225	3.225
<u>Exclusões temporárias:</u>	(143.389)	(143.389)	(48.205)	(48.205)	(143.389)	(143.389)	(53.992)	(53.992)
Avaliação a valor justo	(18.605)	(18.605)	-	-	(18.605)	(18.605)	-	-
Resultado de equivalência	(122.570)	(122.570)	(44.026)	(44.026)	(122.570)	(122.570)	(44.026)	(44.026)
Outros	(2.214)	(2.214)	(4.179)	(4.179)	(2.414)	(2.414)	(9.966)	(9.966)
Prejuízo fiscal 30%	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(602)	(1.484)	(1.484)
Base de cálculo do lucro real	985	985	1.404	1.404	985	985	3.463	3.463
Alíquota	15%	9%	15%	9%	15%	9%	15%	9%
Imposto apurado	(148)	(89)	(211)	(126)	(148)	(89)	(519)	(312)
Adicional – 10%	(75)	-	(116)	-	(75)	-	(322)	-
IR e CS correntes – lucro real	(223)	(89)	(327)	(126)	(223)	(89)	(841)	(312)
Apuração lucro presumido:								
Receita de aluguel, CDU e estacionamento	-	-	-	-	(104.063)	(104.063)	(63.492)	(63.492)
Base presumida 32%	-	-	-	-	(33.300)	(33.300)	(20.317)	(20.317)
Receita financeira	-	-	-	-	(613)	(613)	(407)	(407)
Base de cálculo	-	-	-	-	(33.913)	(33.913)	(20.724)	(20.724)
Alíquota	-	-	-	-	15%	9%	15%	9%
Impostos apurado	-	-	-	-	(5.090)	(3.052)	(3.109)	(1.865)
Adicional – 10%	-	-	-	-	(3.271)	-	(1.998)	-
IR e CS correntes – lucro presumido	-	-	-	-	(8.361)	(3.052)	(5.107)	(1.865)
Despesa com IR e CS correntes – total	(312)	(312)	(453)	(453)	(11.725)	(11.725)	(8.125)	(8.125)

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

18. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social--Continuação

18.2. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora				Consolidado			
	2022		2021		2022		2021	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Ajuste a valor justo	(18.605)	(18.605)	28.886	28.886	(133.889)	(133.889)	21.112	21.112
Contas a receber - ajuste diferido	-	-	-	-	1.165	1.165	663	663
	(18.605)	(18.605)	28.886	28.886	(132.734)	(132.734)	21.775	21.775
Linearização da receita	-	-	-	-	-	-	1.547	1.547
Presunção 32%	-	-	-	-	-	-	495	495
Base de cálculo diferido	(18.605)	(18.605)	28.886	28.886	(132.734)	(132.734)	22.270	22.270
Alíquota	15%	9%	15%	9%	15%	9%	15%	9%
Impostos apurado	(2.791)	(1.674)	4.333	2.600	(19.910)	(11.947)	3.341	2.004
Adicional – 10%	(1.861)	-	2.888	-	(13.273)	-	2.227	-
	(4.652)	(1.674)	7.221	2.600	(33.183)	(11.947)	5.568	2.004
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(6.326)		9.821		(45.130)		7.572	

19. Instrumentos financeiros

A Empresa e suas controladas operam com diversos instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes, contas a receber, fornecedores e empréstimos e financiamentos.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em prazos não superiores há 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- Contas a receber: as contas a receber de clientes são deduzidas de provisões para créditos de liquidação duvidosa;
- Fornecedores: os saldos registrados são os valores contratados decorrentes de serviços e materiais para construção do ativo imobilizado;
- Empréstimos e financiamentos: os valores contratados são para financiar os programas de construção da Empresa. Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo financeiro mensurado ao custo amortizado e estão contabilizados pelos valores atualizados de acordo com as taxas contratadas. Os valores de mercado desses empréstimos são equivalentes aos seus valores contábeis;

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

- A Empresa não efetuou ou mantém aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “*swap*” ou similares. Em 31 de dezembro de 2022, não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

Risco de crédito

As operações da Empresa compreendem a administração de Shoppings Centers (empreendimentos) e o aluguel das lojas objeto dos empreendimentos.

A Empresa está sujeita ao risco de crédito, relacionado com todas as contas a receber de clientes (lojistas) e está exposta a riscos financeiros associados a sua carteira de aplicações financeiras. Dessa forma, a Empresa somente realiza operações em instituições com base no rating de crédito emitido por agências de rating internacionais. A Empresa e suas investidas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Empresa considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida, a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Empresa, ao administrarem seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus sócios e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Com base no saldo das aplicações financeiras, do endividamento, no cronograma de desembolsos e nas taxas de juros dos empréstimos, efetuamos uma análise de sensibilidade de quanto teriam aumentado (reduzido) o patrimônio e o resultado do exercício de acordo com os montantes mostrados a seguir. O cenário 1 corresponde ao cenário considerado mais provável nas taxas de juros, na data das demonstrações financeiras. O cenário 2 corresponde a uma alteração de 25% nas taxas, e o cenário 3 corresponde a uma alteração de 50% nas taxas. Separamos os efeitos em apreciação e depreciação nas taxas conforme as tabelas a seguir:

		Controladora											
Exposição 31/12/2022	Risco Provável	Aumento do Índice em 25%				Aumento do Índice em 50%				Cenários			
		%		Valor		%		Valor		Redução do Índice em 25%		Redução do Índice em 50%	
		%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor
Ativos Financeiros - Aplicações		54.089	CDI	13,60%	7.356	17,00%	9.195	20,40%	11.034	10,20%	5.517	6,80%	3.678
Total dos ativos financeiros		54.089			7.356		9.195		11.034		5.517		3.678
Passivos Financeiros - Empréstimos e financiamentos		(110.543)	CDI	13,60%	(15.390)	17,00%	(18.792)	20,40%	(22.551)	10,20%	(11.275)	6,80%	(7.517)
Total dos passivos financeiros		(110.165)			(15.390)		(18.792)		(22.551)		(11.275)		(7.517)
Impacto no resultado e no patrimônio líquido					(8.034)		(9.597)		(11.517)		(5.758)		(3.839)

		Consolidado											
Exposição 31/12/2022	Risco Provável	Aumento do Índice em 25%				Aumento do Índice em 50%				Cenários			
		%		Valor		%		Valor		Redução do Índice em 25%		Redução do Índice em 50%	
		%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor
Ativos Financeiros - Aplicações		58.417	CDI	13,60%	7.945	17,00%	9.931	20,40%	11.917	10,20%	5.959	6,80%	3.972
Total dos ativos financeiros		58.417			7.945		9.931		11.917		5.959		3.972
Passivos Financeiros - Empréstimos e financiamentos		(110.543)	CDI	13,60%	(15.034)	17,00%	(18.792)	20,40%	(25.551)	10,20%	(11.275)	6,80%	(7.517)
Total dos passivos financeiros		(110.543)			(15.034)		(18.792)		(25.551)		(11.275)		(7.517)
Impacto no resultado e no patrimônio líquido					(7.089)		(8.861)		(13.634)		(5.316)		(3.545)

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Empresa, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2022				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	57.361	57.361	65.484	65.484
Contas a receber	227	227	21.974	21.974
Adiantamentos	17	17	18	18
Partes relacionadas	3.217	3.217	4.313	4.313
Outros ativos	724	724	2.396	2.396
Passivos financeiros				
Fornecedores	(3.011)	(3.011)	(4.745)	(4.745)
Empréstimos e financiamentos	(110.543)	(110.543)	(110.543)	(110.543)
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.340)	(3.340)
Partes relacionadas	(5.775)	(5.775)	(3.157)	(3.157)
Outros passivos	(60)	(60)	(309)	(308)

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2021				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	13.640	13.640	22.232	22.232
Contas a receber	73	73	26.109	26.109
Adiantamentos	4	4	600	600
Partes relacionadas	3.284	3.284	4.157	4.157
Outros ativos	1.090	1.090	3.003	3.003
Passivos financeiros				
Fornecedores	(2.448)	(2.448)	(4.301)	(4.301)
Empréstimos e financiamentos	(52.910)	(52.910)	(52.910)	(52.910)
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.909)	(3.909)
Partes relacionadas	(6.176)	(6.176)	(3.233)	(3.233)
Outros passivos	(63)	(63)	(102)	(102)

Terral Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Seguros

A Administração da Empresa, por meio de orientação de consultores de seguros, contratou apólices no sentido de dar total cobertura aos ativos sujeitos a riscos, com definições de montantes julgados suficientes para cobrir eventuais sinistros, de acordo com a natureza de suas atividades e da controlada. A cobertura de seguros, por natureza, em 31 de dezembro de 2022 está composta:

Classificação	Risco Assegurado	Valor do Risco Segurado	Vigência
Risco Civil	Condomínios comerciais (Shopping Centers)	3.000	2022/2023
	Danos ao conteúdo das lojas por incêndio e ou explosão	3.000	2022/2023
	Danos morais (Shopping Centers)	300	2022/2023
	Outros	500	2022/2023
Risco Nomeado	Incêndio, Queda de Raio e Explosão	176.441	2022/2023
	Lucros cessantes	79.896	2022/2023
	Perdas, roubos e desastres naturais	9.370	2022/2023

21. Eventos subsequentes

Em decisão tomada em fevereiro de 2023 por unanimidade, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (“STF”) considerou que uma decisão definitiva, a chamada “coisa julgada”, sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a Corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir. Na prática, todas aquelas decisões favoráveis de inexigibilidade de tributos as quais os contribuintes conseguiram e, posteriormente, a mesma matéria foi julgada de forma desfavorável pelo Supremo, terão os seus efeitos cessados inclusive retroativamente, respeitadas, no entanto, a anterioridade anual e/ou nonagesimal (quando não se pode cobrar um tributo imediatamente) a depender do tributo em questão.

Com base em opinião legal dos assessores jurídicos, a Empresa realizou o levantamento sobre os impactos tributários, no qual, especificamente sobre a CSLL, não existirem autuações em curso envolvendo a Empresa com algum tipo de isenção ou exigibilidade suspensa da contribuição.

Ampliando o escopo da análise aos demais tributos de pagamento contínuo, a Empresa não possui decisão judicial proferida em ação individual transitada em julgado, seja pelo reconhecimento de determinado tributo, seja pelo não recolhimento, cujo entendimento tenha sido modificado por ulterior decisão do STF proferida em sede de controle concentrado de constitucionalidade ou sob a sistemática da repercussão geral.