

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.

Balancos Patrimoniais findos em
em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	3	39.317	268.416	39.317	268.416
Contas a receber de clientes	4	1.709.478	1.539.658	1.709.478	1.539.658
Créditos diversos		1.960.975	-	1.986.717	18.002
Despesas antecipadas		1.544	1.185	1.544	1.185
Tributos a Recuperar		13.925	721	13.925	721
Total do ativo circulante		3.725.239	1.809.980	3.750.981	1.827.982
Ativo não circulante					
Contas a receber		-	-	-	-
Direitos a receber de partes relacionadas	5	14.627.287	14.174.050	14.627.287	14.392.761
Depósitos judiciais		5.584	5.584	5.584	5.584
		14.632.871	14.179.634	14.632.871	14.398.345
Investimentos		-	492.310	-	-
Propriedade para investimento Imobilizado	6	54.665.532	38.514.339	54.665.532	38.514.339
Intangível líquido		2.975	2.975	2.975	2.975
		54.668.507	39.009.624	54.689.961	38.810.575
Total do ativo não circulante		69.301.378	53.189.258	69.322.832	53.208.920
Total do ativo		73.026.617	54.999.238	73.073.813	55.036.902

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.

Balancos Patrimoniais findos em
em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

PASSIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo					
Passivo circulante					
Fornecedores		998.101	1.012.006	1.003.612	1.012.007
Empréstimos e financiamentos	7	-	22.162.402	-	22.185.246
Obrigações trabalhistas e tributárias		197.205	90.144	313.696	120.150
Outras contas a pagar		166.440	134.332	162.875	134.332
Receitas diferidas		-	64.802	-	64.802
Total de passivo circulante		1.361.746	23.463.686	1.480.183	23.516.537
Passivo não circulante					
Obrigações a pagar de partes relacionadas	5	-	34.323.872	6.352	34.307.380
Participação em SCP		-	-	-	1.305
Tributos diferidos	8	233.513	-	233.513	-
Provisão para contingências	9	3.366.369	2.610.535	3.366.369	2.610.535
Provisão para perdas em investimento		77.593	-	-	-
Total de passivo não circulante		3.677.475	36.934.407	3.606.234	36.919.220
Total de passivo		5.039.221	60.398.093	5.086.417	60.435.757
Patrimônio líquido					
Capital social	10	69.431.757	12.946.136	69.431.757	12.946.136
Lucros (prejuízos) acumulados		(1.444.361)	(18.344.991)	(1.444.361)	(18.344.991)
Total do patrimônio líquido		67.987.396	(5.398.855)	67.987.396	(5.398.855)
Total do passivo e patrimônio líquido		73.026.617	54.999.238	73.073.813	55.036.902

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.

Demonstrações de Resultado dos Exercícios findos em
em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	12	6.634.616	3.928.781	7.941.291	4.714.903
Custo de shopping	13	(1.161.913)	(2.342.472)	(1.821.684)	(2.666.224)
Lucro bruto		5.472.703	1.586.309	6.119.607	2.048.679
Despesas administrativas	14	(613.660)	(537.084)	(613.660)	(537.084)
Provisão p/ perdas c/ créditos de liquidação duvidosa		(1.356.246)	64.745	(1.356.246)	64.745
Provisão para contingências		(755.834)	(302.817)	(755.834)	(302.817)
Depreciação e amortização		-	-	-	-
Ganho (perda) em propriedade para investimento	6	16.151.193	(16.299.153)	16.151.193	(16.299.153)
Resultado da equivalência patrimonial		128.802	653.790	-	-
Outras receitas e despesas operacionais		72.374	(15.703)	(191.501)	260.952
		13.626.629	(16.436.222)	13.233.952	(16.813.357)
Prejuízo antes das despesas e receitas financeiras		19.099.332	(14.849.913)	19.353.559	(14.764.678)
Despesas financeiras	15	(1.925.740)	(3.785.755)	(1.925.684)	(3.785.755)
Receitas financeiras	15	9.082	34.768	9.082	34.768
Prejuízo antes dos impostos sobre o lucro		17.182.674	(18.600.900)	17.436.957	(18.515.665)
Imposto de renda e contribuição social		(282.044)	255.909	(282.044)	182.280
Resultado antes das participações de minoritários		16.900.630	(18.344.991)	17.154.913	(18.333.385)
Participações de minoritários				(254.283)	(11.606)
Prejuízo líquido atribuível aos acionistas da Companhia		16.900.630	(18.344.991)	16.900.630	(18.344.991)

SC2 SHOPPING MONTSEERRAT S.A.

Demonstrações de Resultado Abrangentes findos em
em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo líquido do exercício	16.900.630	(18.344.991)	17.154.913	(18.333.385)
Outros resultados abrangentes			(254.283)	(11.606)
Total dos resultados abrangentes do exercício	16.900.630	(18.344.991)	16.900.630	(18.344.991)

SC2 SHOPPING MONTSEERRAT S.A.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido findos em
em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

	Capital social	AFAC	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Patrimônio líquido dos quotistas controladores
Saldos em 31 de dezembro de 2019	83.233.217	12.588.717	(82.875.798)	12.946.136
Aumento de capital	12.588.717	(12.588.717)	-	-
Redução de capital	(82.875.798)	-	82.875.798	-
Resultado do exercício	-	-	(18.344.991)	(18.344.991)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	12.946.136	-	(18.344.991)	(5.398.855)
Adiantamento para futuro aumento de capital	56.485.621	-	-	56.485.621
Resultado do exercício	-	-	16.900.630	16.900.630
Saldos em 31 de dezembro de 2021	69.431.757	0	(1.444.361)	67.987.396

SC2 SHOPPING MONTERRAT S.A.

Demonstração do Fluxo de Caixa findos em
em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	17.182.674	(18.600.900)	17.436.957	(18.515.665)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	-	-	-	-
Provisão para perdas em crédito de liquidação duvidosa	1.356.246	1.210.270	1.356.246	1.210.270
Resultado de equivalência patrimonial	(128.802)	(653.790)	-	-
Provisão para contingências	755.834	302.817	755.834	302.817
(Ganho) / perda em propriedade para investimento	(16.151.193)	16.299.153	(16.151.193)	16.299.153
Outras Variações	(126.538)	-	(649.660)	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos				
Contas a receber de clientes	(1.380.090)	(1.282.688)	(1.380.089)	(1.282.687)
Créditos diversos	(1.960.975)	-	(1.981.921)	15.078
Despesas a apropriar	(359)	(60)	(359)	(60)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(13.905)	854.123	(8.395)	854.124
Obrigações trabalhistas e tributárias	107.061	2.597	193.546	(7.420)
Outras contas a pagar	507.244	484.199	(117.432)	(78.914)
Caixa provenientes das operações	147.197	(1.384.279)	(546.466)	(1.203.304)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	282.044	(182.280)
Imposto de renda e contribuição social diferidos				
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	147.197	(1.384.279)	(264.422)	(1.385.584)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Investimento) alienação de propriedade para investimento	-	82.091	-	82.092
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de investimento	77.593	82.091	271.807	82.092
Das atividades de financiamento				
(Quitação) de empréstimos	(22.162.402)	(33.243.604)	(22.162.402)	(33.243.604)
Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	-	2.572.059	-	2.572.059
Caixa líquido gerado (utilizado) pelas atividades de financiamento	(22.162.402)	(30.671.545)	(22.162.402)	(30.671.545)
Das atividades de financiamento com quotistas				
Integralização de capital	56.485.621	-	56.485.621	-
Direitos a receber de partes relacionadas	(453.237)	(306.587)	(234.526)	(306.587)
Obrigações a pagar de partes relacionadas	(34.323.872)	32.202.204	(34.323.872)	32.202.204
Participações de sócios ocultos - SCP	-	-	(1.305)	1.305
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Caixa líquido utilizado (consumido) pelas atividades de financiamento com quotistas	21.708.512	31.895.617	21.925.918	31.896.922
Aumento (Diminuição) de caixa e equivalente de caixa	(229.099)	(78.115)	(229.099)	(78.115)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	268.416	346.531	268.416	346.531
No final do exercício	39.317	268.416	39.317	268.416
Aumento de caixa e equivalente de caixa	(229.099)	(78.115)	(229.099)	(78.115)

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional

A SC2 Shopping Montserrat S.A. (Shopping Montserrat ou Companhia), foi constituída em 14 de agosto de 2012 e tem por objeto social o desenvolvimento e exploração de Shopping Center em terreno localizado na cidade de Serra, Estado do Espírito Santo, de propriedade da Companhia, incluindo o planejamento, o desenvolvimento, a construção, a implantação, o gerenciamento, a exploração e a administração de referido shopping center.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Declaração de conformidade com relação às normas IFRS e às normas do CPC

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e as diretrizes emanadas da legislação societária (Lei nº 6.404/76, alterada pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional e da apresentação da Companhia.

2.2. Declaração de conformidade com relação às normas IFRS e às normas do CPC

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021

As alterações e revisões de normas emitidas pelo IASB com efeito a partir de 1º janeiro de 2021 não produziram impactos significativos nas demonstrações contábeis, das quais destacam-se as seguintes normas:

- a) Reforma da taxa de juros de referência - Fase 2 (alterações ao CPC48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16)

As alterações tratam de questões que podem afetar as demonstrações contábeis como resultado da reforma da taxa de juros de referência, incluindo os efeitos de mudanças nos fluxos de caixa contratuais ou relações de hedge decorrentes da substituição da taxa de juros de referência por uma taxa de referência alternativa. As alterações fornecem expediente prático para certos requisitos do CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16 relacionados a: mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros, passivos financeiros e passivos de arrendamento; e contabilidade de hedge.

- b) Normas e interpretações novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na data de autorização destas demonstrações contábeis, a Administração não adotou as normas e interpretações novas e revisadas que foram emitidas, mas ainda não estão aplicáveis, como segue:

Norma ou interpretação	Descrição	Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após
Alterações ao CPC 15 (R1)/ IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual Imobilizado - Recursos Antes do Uso	01/01/2022
Alterações ao CPC 27/ IAS 16	Pretendido	01/01/2022
Alterações ao CPC 25/ IAS 37	Contratos Onerosos - Custo de Cumprimento do Contrato	01/01/2022
Alterações ao CPC 37 (R1)/ IFRS 1, CPC 48/ IFRS 9, CPC 06 (R2)/ IFRS 16 e CPC 29/ IAS 41	Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020	01/01/2022
CPC 50/ IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
Alterações ao CPC 26/ IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações ao CPC 26/ IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 – Making Material Judgments	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2023
Alterações ao CPC 23/ IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações ao CPC 36 (R3)/ IFRS 10 e CPC 18 (R2)/ IAS 28	Venda ou Constituição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Postergada indefinitivamente

- a) não há alteração substancial de outros termos e condições do contrato de arrendamento.

As concessões de aluguel que satisfaçam esses critérios podem ser contabilizadas de acordo com o expediente prático, o que significa que o locatário não avalia se a concessão de aluguel atende à definição de uma modificação de locação.

A contabilização das concessões de aluguel como modificações de arrendamento não gerou resultado na Companhia, reavaliando o passivo de arrendamento para refletir a contraprestação revisada, utilizando uma taxa de desconto revisada, com o efeito da alteração do passivo de arrendamento registrado contra o ativo de direito de uso. Ao aplicar o expediente prático, a Companhia não é obrigada a determinar uma taxa de desconto revisada e o efeito da mudança no passivo de locação se reflete no lucro ou perda no período em que ocorre o evento ou condição que desencadeia a concessão do aluguel.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos em conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Bancos Conta Movimento	39.080	262.035	39.080	262.035
Aplicações Mercado Aberto	237	6.380	237	6.380
	<u>39.317</u>	<u>268.416</u>	<u>39.317</u>	<u>268.416</u>

4. Contas a receber de clientes

	Controladora/Consolidado	
	2021	2020
Cessão de direito de uso	36.755	765.172
Aluguéis e Publicidade	4.676.488	3.301.383
Linearização de Aluguéis	412.549	213.026
Total geral de contas a receber	5.125.792	4.279.581
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	<u>(3.416.314)</u>	<u>(2.739.923)</u>
Total	<u>1.709.478</u>	<u>1.539.658</u>
Circulante	1.709.478	1.539.658
Não circulante	-	-
Total - Contas a receber - Shopping Center	<u>1.709.478</u>	<u>1.539.658</u>

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

5. Direitos a receber e obrigações com partes relacionadas

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Pessoas jurídicas				
SC2 Participações Ltda	-	15.839	-	15.839
Condomínio do Shopping Montserrat	13.440.201	12.987.675	13.440.201	13.206.386
Fundo do Shopping Montserrat	1.172.961	1.170.536	1.172.961	1.170.536
Walter de Sá Cavalcante Junior	14.125	-	14.125	-
Total	14.627.287	14.174.050	14.627.287	14.392.761

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Pessoas Jurídicas				
Especial Towers Empreend. Imob.	-	431.846	-	431.846
SC2 Participações	-	33.875.533	-	33.875.533
Fundo do Shopping Montserrat	-	16.492	6.352	-
Total	-	34.323.872	6.352	34.307.380

6. Propriedades para investimento

A administração da Companhia adotou o método de valor justo. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente.

	2021	2020
Saldo inicial em 1º de janeiro	38.514.339	54.895.583
Adições (gastos incorridos no ano) (i)	-	(82.091)
Ganho (perda) decorrente de ajuste ao valor justo (ii)	16.151.193	(16.299.153)
Saldo final em 31 de dezembro	54.665.532	38.514.339

(i) Baixas relativas a recuperação de créditos tributários;

(ii) Ajuste necessário para levar o valor do ativo ao efetivo valor justo.

7. Empréstimos e financiamentos

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

		Consolidado	
		2021	2020
	Juros		
Financiamento Imobiliário - Santander	100% CDI + 1,50% a.a.	-	22.162.402
Total		-	-

8. Tributos diferidos

A Sociedade constituiu tributo diferido passivo sobre o aumento no saldo da propriedade para investimento, decorrenteda avaliação do valor justo do ativo Shopping Center MontSerrat.

Imposto sobre propriedade para investimento	Controladora / Consolidado	
	2021	2020
IRPJ	171.701	-
CSLL	61.812	-
TOTAL	233.513	-

9. Provisão para contingências

As controladas são parte integrante de processos de naturezas fiscal, trabalhista e cível. Com base na análise individual destes processos, tendo como suporte a opinião dos advogados da controladora, foram provisionadas causas que apresentam status de perda provável e o quadro resumo é o abaixo:

	Controladora/Consolidado			2021
	2020	Adições	Baixas	
Cíveis	440.520	-	(440.520)	0
Trabalhista	113.393	6.539	-	119.932
Condomínio	2.056.622	1.189.815	-	3.246.437
Total	2.610.535	1.196.354	(440.520)	3.366.369

As causas que apresentam chance de perdas consideradas “possíveis” montavam em 31 de dezembro de 2021 os valores descritos a seguir:

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro e 2021 e 2020
(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Perdas possíveis	
	2021	2020
Trabalhista	49.210	-
Total	49.210	-

10. Patrimônio líquido

O capital social em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 69.431.757 composto de pôr 69.431.757 ações ordinárias, nominativas e sem valor normal. O Aumento de Capital foi efetivado pela subscrição da conta de Adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 56.485.621.

11. Instrumentos financeiros

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Companhia não tem como prática fazer uso intenso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

12. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita de Locação e CDU	7.376.850	4.182.106	7.376.850	4.182.106
Receita de estacionamento	-	-	1.430.405	860.561
Deduções	(742.234)	(253.324)	(865.964)	(327.763)
Total	6.634.616	3.928.781	7.941.291	4.714.903

13. Custo do shopping center

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custo do estacionamento			(659.771)	(323.752)
Custo do shopping center	(1.161.913)	(2.342.472)	(1.161.913)	(2.342.472)
Total	(1.161.913)	(2.342.472)	(1.821.684)	(2.666.224)

14. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Outros serviços prestados	(249.824)	(463.670)	(249.824)	(463.670)
Despesas tributárias	(183)	(3.560)	(183)	(3.560)
Perdão de dívida	(363.653)	(69.854)	(363.653)	(69.854)
Total	(613.660)	(537.084)	(613.660)	(537.084)

15. Despesas e Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações	7.002	3.207	7.002	3.207
Correção monetária	-	61	-	61
Descontos obtidos	126	-	126	-
Outras Rec Financeiras	-	68	-	68
Juros recebidos	1.954	31.432	1.954	31.432
Total	9.082	34.768	9.082	34.768

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Despesas financeiras				
Encargos sobre financiamento	-	(2.572.059)	-	(2.572.059)
Descontos financ. Concedidos	(1.905.930)	(1.200.973)	(1.905.930)	(1.200.973)
Despesas bancárias	(12.187)	(10.045)	(12.131)	(10.045)
Juros e multas	(7.623)	(29)	(7.623)	(29)
IOF	-	(2.649)	-	(2.649)
Total	<u>(1.925.740)</u>	<u>(3.785.755)</u>	<u>(1.925.684)</u>	<u>(3.785.755)</u>

Paulo Roberto Rosa Pereira
Contador
CRC/RJ – 083.512/O-3

Leonardo de Sá Cavalcante
Sócio