

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.

Balancos Patrimoniais findos em
em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	3	195.735	39.317	195.735	39.317
Contas a receber de clientes	4	2.172.711	1.709.478	2.569.168	1.709.478
Adiantamento a Sócios		-	1.960.000	-	1.960.000
Créditos diversos		709	975	314.030	26.717
Despesas antecipadas		1.094	1.544	1.094	1.544
Tributos a Recuperar		4.355	13.925	4.355	13.925
Total do ativo circulante		2.374.604	3.725.239	3.084.382	3.750.981
Ativo não circulante					
Contas a receber		-	-	-	-
Direitos a receber de partes relacionadas	5	17.114.949	14.627.287	17.114.949	14.627.287
Depósitos judiciais		5.584	5.584	5.584	5.584
		17.120.533	14.632.871	17.120.533	14.632.871
Investimentos		-	-	-	-
Propriedade para investimento	6	72.548.657	54.665.532	72.548.657	54.665.532
Imobilizado		7.500	-	44.840	21.454
Intangível líquido		2.975	2.975	2.975	2.975
		72.559.132	54.668.507	72.596.472	54.689.961
Total do ativo não circulante		89.679.665	69.301.378	89.717.005	69.322.832
Total do ativo		92.054.269	73.026.617	92.801.387	73.073.813

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.Balanças Patrimoniais findos em
em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

PASSIVO

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo				
Passivo circulante				
Fornecedores	1.019.335	998.101	1.053.599	1.003.612
Empréstimos e financiamentos	7	-	-	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	264.065	197.205	513.966	313.696
Outras contas a pagar	172.926	166.440	1.070.585	162.875
Receitas diferidas	-	-	-	-
Total de passivo circulante	1.456.326	1.361.746	2.638.150	1.480.183
Passivo não circulante				
Obrigações a pagar de partes relacionadas	5	-	6.352	6.352
Participação em SCP	-	-	-	-
Tributos diferidos	8	6.341.687	6.341.687	233.513
Provisão para contingências	9	885.594	885.594	3.366.369
Provisão para perdas em investimento	441.058	77.593	-	-
Total de passivo não circulante	7.668.339	3.677.475	7.233.633	3.606.234
Total de passivo	9.124.665	5.039.221	9.871.783	5.086.417
Patrimônio líquido				
Capital social	10	69.431.757	69.431.757	69.431.757
Lucros (prejuízos) acumulados	13.497.847	(1.444.361)	13.497.847	(1.444.361)
Total do patrimônio líquido	82.929.604	67.987.396	82.929.604	67.987.396
Total do passivo e patrimônio líquido	92.054.269	73.026.617	92.801.387	73.073.813

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.

Demonstrações de Resultado dos Exercícios findos em
em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	12	8.032.635	6.634.616	9.938.015	7.941.291
Custo de shopping	13	(1.042.062)	(1.161.913)	(1.721.283)	(1.821.684)
Lucro bruto		6.990.573	5.472.703	8.216.732	6.119.607
Despesas administrativas	14	(734.645)	(613.660)	(734.645)	(613.660)
Provisão p/ perdas c/ créditos de liquidação duvidosa		(286.153)	(1.356.246)	(286.153)	(1.356.246)
Provisão para contingências		2.480.775	(755.834)	2.480.775	(755.834)
Depreciação e amortização		-	-	-	-
Ganho (perda) em propriedade para investimento	6	17.965.216	16.151.193	17.965.216	16.151.193
Resultado da equivalência patrimonial		610.227	128.802	-	-
Outras receitas e despesas operacionais		285.969	72.374	119.562	(191.501)
		20.321.388	13.626.629	19.544.754	13.233.952
Resultado antes das despesas e receitas financeiras		27.311.961	19.099.332	27.761.486	19.353.559
Despesas financeiras	15	(2.162.180)	(1.925.740)	(2.155.010)	(1.925.684)
Receitas financeiras	15	10.117	9.082	10.117	9.082
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		25.159.898	17.182.674	25.616.593	17.436.957
Imposto de renda e contribuição social		(6.331.669)	(282.044)	(6.128.734)	(282.044)
Resultado antes das participações de minoritários		18.828.229	16.900.630	19.487.859	17.154.913
Participações de minoritários				(659.630)	(254.283)
Resultado líquido atribuível aos acionistas da Companhia		18.828.229	16.900.630	18.828.229	16.900.630

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.

Demonstrações de Resultado Abrangentes findos em
em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado líquido do exercício	18.828.229	16.900.630	19.487.859	17.154.913
Outros resultados abrangentes			(659.630)	(254.283)
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>18.828.229</u>	<u>16.900.630</u>	<u>18.828.229</u>	<u>16.900.630</u>

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.

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

(Em reais)

	<u>Capital social</u>	<u>AFAC</u>	<u>Lucros (Prejuízos) Acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido dos quotistas controladores</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>12.946.136</u>	<u>-</u>	<u>(18.344.991)</u>	<u>(5.398.855)</u>
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	<u>69.431.757</u>	<u>-</u>	<u>(1.444.361)</u>	<u>67.987.396</u>
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	1.973.610	1.973.610
Resultado do exercício	-	-	18.828.229	18.828.229
Distribuição de dividendos	-	-	(5.859.632)	(5.859.632)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>69.431.757</u>	<u>-</u>	<u>13.497.847</u>	<u>82.929.604</u>

SC2 SHOPPING MONTERRAT S.A.

Demonstração do Fluxo de Caixa findos em
em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	25.159.898	17.182.674	25.616.593	17.436.957
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	-	-	-	-
Provisão para perdas em crédito de liquidação duvidosa	262.085	1.356.246	1.210.270	1.356.246
Resultado de equivalência patrimonial	610.227	(128.802)	-	-
Provisão para contingências	(2.480.775)	755.834	(2.480.775)	755.834
(Ganho) / perda em propriedade para investimento	(17.965.216)	(16.151.193)	(17.965.216)	(16.151.193)
Outras Variações	9.570	(126.538)	-	(649.660)
Decréscimo (acrécimo) em ativos				
Contas a receber de clientes	(725.318)	(1.380.090)	(2.069.959)	(1.380.090)
Créditos diversos	1.960.266	(1.960.975)	1.682.255	(1.981.921)
Despesas a apropriar	450	(359)	450	(359)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	21.234	(13.905)	49.987	(8.395)
Obrigações trabalhistas e tributárias	66.860	107.061	200.270	193.546
Outras contas a pagar	6.486	507.244	907.711	(117.432)
Caixa provenientes das operações	6.925.768	147.197	7.151.587	(546.467)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(223.495)	-	(20.560)	282.044
Imposto de renda e contribuição social diferidos				
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	6.702.273	147.197	7.131.027	(264.423)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Aquisições) integralizações de capital em investimentos	(246.762)	-	-	-
(Investimento) alienação de propriedade para investimento	82.091	77.593	82.091	536.230
(Aquisição)/baixa de imobilizado	(7.500)	-	(23.386)	-
(Aquisição) de intangível	-	-	-	-
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de investimento	(172.171)	77.593	58.705	271.807
Das atividades de financiamento				
(Quitações) de empréstimos	-	(22.162.402)	-	(22.162.402)
Caixa líquido gerado (utilizado) pelas atividades de financiamento	-	(22.162.402)	-	(22.162.402)
Das atividades de financiamento com quotistas				
Integralização de capital	-	56.485.621	-	56.485.621
Direitos a receber de partes relacionadas	(2.487.662)	(453.237)	(2.487.662)	(234.526)
Obrigações a pagar de partes relacionadas	-	(34.323.872)	-	(34.323.872)
Participações de sócios ocultos - SCP	-	-	(659.630)	(1.305)
Distribuição de lucros	(5.859.632)	-	(5.859.632)	-
Ajuste de exercícios anteriores	1.973.610	-	1.973.610	-
Caixa líquido utilizado (consumido) pelas atividades de financiamento com quotistas	(6.373.684)	21.708.512	(7.033.314)	21.925.918
Aumento (Diminuição) de caixa e equivalente de caixa	156.418	(229.099)	156.418	(229.099)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	39.317	268.416	39.317	268.416
No final do exercício	195.735	39.317	195.735	39.317
Aumento de caixa e equivalente de caixa	156.418	(229.099)	156.418	(229.099)

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022 e 2021 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 2022

Para as seguintes normas ou alterações a Diretoria ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
 - b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
 - c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
 - d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 – trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
 - e) Alteração na norma IAS 1/CPC 261:
-

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

- b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devam ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

A Companhia não adotou, de forma antecipada, nenhum pronunciamento, interpretação ou alteração emitida que ainda não esteja em vigor. As interpretações e alterações que passaram a vigorar no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não geraram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

- 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

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Bancos Conta Movimento	195.735	39.080	195.735	39.080
Aplicações Mercado Aberto	-	237	0	237
	<u>195.735</u>	<u>39.317</u>	<u>195.735</u>	<u>39.317</u>

4. Contas a receber de clientes

	Controladora/Consolidado	
	2022	2021
Cessão de direito de uso	36.755	36.755
Aluguéis e Publicidade	4.779.238	4.676.488
Linearização de Aluguéis	510.947	412.549
Total geral de contas a receber	5.326.940	5.125.792
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(3.154.229)	(3.416.314)
Total	<u>2.172.711</u>	<u>1.709.478</u>
Circulante	2.172.711	1.709.478
Não circulante	-	-
Total - Contas a receber - Shopping Center	<u>2.172.711</u>	<u>1.709.478</u>

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro e 2022 e 2021

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

5. Direitos a receber e obrigações com partes relacionadas

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Pessoas jurídicas				
SC2 Participações Ltda	14.126	-	14.126	-
Condomínio do Shopping Montserrat	15.845.402	13.440.201	15.845.402	13.440.201
Fundo do Shopping Montserrat	1.255.421	1.172.961	1.255.421	1.172.961
Walter de Sá Cavalcante Junior	-	14.125	-	14.125
Total	17.114.949	14.627.287	17.114.949	14.627.287

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Pessoas Jurídicas				
Fundo do Shopping Montserrat	-	-	6.352	6.352
Total	-	-	6.352	6.352

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.

	2022	2021
Saldo inicial em 1º de janeiro	54.665.532	38.514.339
Adições (gastos incorridos no ano) (i)	(82.091)	-
Ganho (perda) decorrente de ajuste ao valor justo (ii)	17.965.216	16.151.193
Saldo final em 31 de dezembro	72.548.657	54.665.532

(i) Baixas relativas a recuperação de créditos tributários;

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

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

7. Empréstimos e financiamentos

	Juros	Consolidado	
		2022	2021
Financiamento Imobiliário - Santander	100% CDI + 1,50% a.a.	-	-
Total		-	-

8. Tributos diferidos

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

Imposto sobre propriedade para investimento	Controladora / Consolidado	
	2022	2021
IRPJ	4.663.005	171.701,04
CSLL	1.678.682	61.812,37
TOTAL	6.341.687	233.513,41

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	Adições	Baixas	2022
Cíveis	-	656.075	-	656.075
Trabalhista	119.932	109.587	-	229.519
Condomínio	3.246.437	-	(3.246.437)	-
Total	2.610.535	765.662	(3.246.437)	885.594

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Patrimônio líquido

O capital social em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 69.431.757 composto de pör 69.431.757 ações ordinárias, nominativas e sem valor normal.

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	
	2022	2021	2022	2021
Receita de Locação e CDU	8.642.259	7.376.850	8.642.259	7.376.850
Receita de estacionamento	-	-	1.905.380	1.430.405
Deduções	(609.624)	(742.234)	(609.624)	(865.964)
Total	8.032.635	6.634.616	9.938.015	7.941.291

13. Custo do shopping center

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo do estacionamento			(679.221)	(659.771)
Custo do shopping center	(1.042.062)	(1.161.913)	(1.042.062)	(1.161.913)
Total	(1.042.062)	(1.161.913)	(1.721.283)	(1.821.684)

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Outros serviços prestados	(314.955)	(249.824)	(314.955)	(249.824)
Despesas tributárias	167	(183)	167	(183)
Perdão de dívida	(419.857)	(363.653)	(419.857)	(363.653)
Total	(734.645)	(613.660)	(734.645)	(613.660)

15. Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas financeiras				
Descontos financ. Concedidos	(2.118.653)	(1.905.930)	(2.118.653)	(1.905.930)
Despesas bancárias	(28.570)	(12.187)	(21.400)	(12.131)
Juros e multas	(14.958)	(7.623)	(14.958)	(7.623)
IOF	1	-	1	-
Total	(2.162.180)	(1.925.740)	(2.155.010)	(1.925.684)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações	6.967	7.002	6.967	7.002
Descontos obtidos	88	126	88	126
Juros recebidos	3.062	1.954	3.062	1.954
Total	10.117	9.082	10.117	9.082

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

Leonardo de Sá Cavalcante
Sócio