

Demonstrações Financeiras

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

31 de dezembro de 2022
com relatório do auditor independente

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração do fluxo de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Quotistas e Administradores da
SPE Mega Moda Shopping Ltda.
Goiânia - Goiás

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SPE Mega Moda Shopping Ltda. (“Empresa”), 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 da Empresa em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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”. Somos independentes em relação à Empresa 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 administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a 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 administração 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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, 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a 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 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 que identificamos durante nossos trabalhos.

Goiânia, 31 de março de 2023.



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP-015199/F

Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O-3

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2022	2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	67	290
Aplicações financeiras	5	72	2.127
Contas a receber	6	14.300	12.505
Outros créditos		371	300
Total do ativo circulante		14.810	15.222
Não circulante			
Aplicações financeiras	5	1.373	194
Mútuos com partes relacionadas	9.a	6.499	14.316
Adiantamento de distribuição de lucros	9.c	8.877	903
Ativo fiscal diferido	10.b	7.410	5.724
Propriedades para investimento	7	64.606	66.333
Imobilizado	8	506	521
Intangível		372	641
Total do ativo não circulante		89.643	88.632
Total do ativo		104.453	103.854

	Nota explicativa	2022	2021
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Obrigações com securitização de CCI	11	14.637	16.266
Fornecedores	12	232	138
Obrigações trabalhistas		121	157
Obrigações tributárias	13	3.566	1.385
Adiantamento de clientes	14	6.766	8.000
Outras contas a pagar		237	194
Total do passivo circulante		25.569	26.140
Não circulante			
Adiantamento de clientes	14	64.585	50.338
Obrigações com securitização de CCI	11	9.026	22.724
Obrigações tributárias	13	617	953
Outras contas a pagar		1	1
Total do passivo não circulante		74.229	74.016
Patrimônio líquido			
Capital social	16.a	2.668	2.668
Lucros acumulados		1.987	1.030
Total do patrimônio líquido		4.655	3.698
Total do passivo e do patrimônio líquido		104.453	103.854

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2022	2021
Receita operacional líquida	16	16.174	13.502
Custos	17	(1.745)	(1.813)
Lucro bruto		14.429	11.689
Despesas operacionais			
Despesa comerciais	18	(1.725)	(1.511)
Despesas gerais e administrativas	19	(4.078)	(2.068)
Outras despesas operacionais, líquidas		(98)	(88)
Total das receitas (despesas) operacionais		(5.901)	(3.667)
Receitas financeiras		246	87
Despesas financeiras		(5.934)	(8.915)
Resultado financeiro líquido	20	(5.688)	(8.828)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		2.840	(806)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10.d	1.155	774
Imposto de renda e contribuição social correntes	10.c	(3.038)	(2.324)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		957	(2.356)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	2022	2021
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	957	(2.356)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	957	(2.356)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Capital social	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.668	3.386	6.054
Prejuízo do exercício	-	(2.356)	(2.356)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.668	1.030	3.698
Lucro líquido do exercício	-	957	957
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.668	1.987	4.655

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	2.840	(806)
Ajustes para:		
Depreciação e amortização	2.183	2.288
Reversão para perda esperada de crédito	24	6
Apropriação do direito real de superfície	(6.846)	(6.541)
Apropriação do direito de uso	(6.121)	(3.211)
Provisão de juros sobre operação de securitização	5.107	8.322
Apropriação custo de transação	284	284
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução de contas a receber	(1.818)	(2.500)
(Aumento) redução em outros créditos	(602)	234
Aumento (redução) em fornecedores	94	(26)
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas	(36)	82
Aumento (redução) em obrigações tributárias	(456)	909
Aumento (redução) em outras contas a pagar	39	(141)
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	25.990	19.285
Pagamento de impostos	(737)	(2.665)
Pagamento de juros sobre securitização	(5.355)	(3.957)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	14.590	11.563
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
(Aplicação) resgate em aplicações financeiras	876	(1.629)
Aquisição de ativo imobilizado	(5)	(8)
Aquisição de ativo intangível	-	(1)
Aquisição de propriedades para investimento	(168)	(63)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	703	(1.701)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	(153)	1.899
Pagamento de securitização – principal	(15.363)	(12.086)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(15.516)	(10.187)
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(223)	(325)
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	67	290
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	290	615
edução em caixa e equivalentes de caixa	(223)	(325)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A SPE Mega Moda Shopping Ltda. (“Empresa”) é uma empresa por quotas de sociedade limitada, constituída em 27 de setembro de 2011, com sede e foro na cidade de Goiânia, no Estado de Goiás. Tem como objeto social a gestão e a administração da propriedade imobiliária e administração de *shopping centers*, aluguel de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de bens imóveis, loteamento de imóveis próprios, administração de estacionamento de veículos em imóveis próprios e de terceiros, serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas.

Características do Shopping

O Shopping Mega Moda está localizado na Rua 67-B, Quadra 141-B, Lotes 69/86, Setor Norte Ferroviário, Goiânia/GO, e é composto por nove etapas (primeira, segunda, terceira, quarta, quinta, sexta, a passarela, a Praça da Moda e Mini Moda). A sexta etapa foi prorrogada por prazo indeterminado. A SPE Mega Moda é responsável pela Administração do Shopping. O Shopping Mega Moda é composto por 1.218 lojas e 34 quiosques. Em 31 de dezembro de 2022, 49 lojas estavam disponíveis para locação e 11 Quiosques.

i) Descasamento entre ativo circulante e passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2022, o passivo circulante da Empresa está excedendo o ativo circulante em R\$10.775 (R\$10.918 em 31 de dezembro de 2021), decorrente, basicamente, das obrigações de curto prazo da securitização e adiantamento de clientes. A operação de securitização é liquidada com os recebíveis decorrentes da cessão de direito real de superfície que são reconhecidos mensalmente e que correspondem a uma receita anual estimada de R\$6.846 e fluxo de caixa estimado de R\$20.566. A receita diferida é amortizada no resultado na fluência do prazo contratual e não representa um desembolso de caixa pela Empresa, salvo em uma eventual devolução de valores adiantados pelos clientes. Adicionalmente, existe o compromisso de amortização antecipada dos créditos de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 9.a) caso seja identificada a necessidade de fluxo de caixa. A Administração entende que com as medidas acima, será fortalecida a capacidade de geração de caixa e equacionado o capital circulante.

ii) Cessão do direito real de superfície

Em 27 de junho de 2016, a Empresa cedeu o direito de locação dos imóveis contemplados na escritura pública de concessão do direito real de superfície para sua parte relacionada Martins Ribeiro Soluções Ltda. (“superficiária”), pelo prazo de 20 anos com preço global de R\$115.637 (inclui juros embutidos 9,32% ao ano), a ser liquidado em 96 parcelas reajustadas mensalmente pelo IPCA. A cedente emitiu uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) referente ao valor total da escritura de superfície, que deverá ser quitada até 17 de julho de 2024. Também são assumidas pela superficiária as despesas com manutenção, conservação, água, energia e outras, e a SPE Mega Moda permanece com as demais receitas e despesas do Shopping Mega Moda.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Características do Shopping--Continuação

ii) Cessão do direito real de superfície--Continuação

Após a extinção do direito real de superfície, a SPE Mega Moda passará a ter propriedade plena do Shopping Mega Moda, incluindo as edificações já existentes, as construções futuras e as eventuais benfeitorias úteis e/ou necessárias que tenham sido realizadas na propriedade sem que qualquer indenização seja devida.

A cessão de direito real de superfície é um acordo que não está na forma legal de um arrendamento, porém é contabilizado dessa maneira com base nos seus termos e nas suas condições, em conformidade com as práticas contábeis brasileiras.

iii) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários

A SPE Mega Moda cedeu a CCI (Cédula de créditos imobiliários) emitida na operação de cessão de direito real de superfície à Ápice Securitizadora S.A. para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com registro e negociação na CETIP. Os CRIs foram emitidos pela Ápice Securitizadora S.A.

Foram emitidos 8.500 (oito mil e quinhentos) CRI, no valor nominal unitário de R\$10 (dez mil reais) e emissão total de R\$85.000 (oitenta e cinco milhões) na data da emissão, deduzindo o valor das comissões pela execução dos trabalhos de estruturação da oferta pública restrita e assessoria.

O CRI será remunerado entre o período de 19 de agosto de 2016 a 19 de julho de 2024, que incide sobre o valor nominal unitário desde a data de emissão a atualização monetária da variação percentual acumulada do IPCA, cuja data de aniversário é todo dia 17 ou próximo dia útil e juros de 9,32%, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a data de emissão dos CRI ou a data de pagamento da remuneração, até a data do seu efetivo pagamento. Os juros do CRI e a amortização de principal dos CRI de cada série serão pagos conforme um cronograma de pagamentos do contrato de securitização.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

2. Base de preparação

a) Declaração de conformidade (em relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como, número de lojas e quiosques e área bruta locável em m², não foram auditados pelos auditores independentes.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Uso de estimativas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou estimativa e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Empresa e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e as premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Os principais julgamentos e as estimativas efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras são definição da vida útil do ativo imobilizado e intangível, divulgação do valor justo das propriedades para investimento, provisão para demandas judiciais, provisão para perdas esperadas e análise de recuperação dos ativos.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

2. Base de preparação--Continuação

e) Data de aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria em 31 de março de 2023.

3. Principais práticas contábeis

a) Reconhecimento da 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*: compreende a cessão do direito real de superfície ("DRS") pelo prazo de 20 anos. 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.
- (ii) *Cessão de direito de uso ("CDU")*: 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 a utilização pelos usuários.
- (iv) *Taxa de transferência*: refere-se a valores cobrados para emissão de novos contratos em substituição ao contrato que será transferido a um novo cliente em função de transferência de titularidade da cessão de direito de uso da loja, reconhecida no ato da transferência.
- (v) *Clube de Costura*: foi elaborado um espaço voltado para criação de moda e aperfeiçoamento profissional de estudantes de moda e profissionais da área de confecção. As receitas reconhecidas são oriundas de oficinas, participações de usuários em palestras e locações de máquinas e equipamentos de corte e costura e pequenos reparos em roupas e acessórios e são reconhecidas pela utilização.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis-Continuação

a) Reconhecimento da receita-Continuação

- (vi) *Serviços*: referem-se à receita com a prestação de serviços de assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial (merchandising) e receita com a administração do Shopping. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

b) Instrumentos financeiros

i) *Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros*

A Empresa reconhece os ativos financeiros inicialmente na data da negociação na qual a Empresa se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado (modelo de negócio de manter fluxos de caixas contratuais mais juros), ao valor justo por meio do resultado abrangente (modelo de negócio tanto de manter fluxos de caixas contratuais mais juros quanto pela venda dos instrumentos financeiros) 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 a Empresa transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Instrumentos financeiros não derivativos ativos incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, mútuos a receber de partes relacionadas, aplicações financeiras e outros créditos. Os instrumentos ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis-Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

i) *Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros-Continuação*

Em 31 de dezembro de 2022, a Empresa, 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 mensurados ao custo amortizado compreendem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, mútuos com partes relacionadas e outros créditos, as aplicações financeiras são classificadas a valor justo por meio do resultado.

ii) *Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros*

Os passivos financeiros foram 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. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada. 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.

Em 31 de dezembro de 2022, a Empresa mantinha passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem: fornecedores, mútuos com partes relacionadas, adiantamento de clientes, obrigações com securitização de CCI e outras contas a pagar.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

iii) *Compensação dos ativos e passivos financeiros*

Os ativos ou os passivos financeiros são compensados, e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Empresa tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

iv) *Instrumentos financeiros derivativos*

Em 31 de dezembro de 2022, a Empresa não possui instrumentos financeiros derivativos.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, não superiores a 90 dias.

d) Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A provisão para perdas esperadas é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando como critério de classificação de score por cliente e análise individual de clientes.

e) Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, somente para fins de divulgação.

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

e) Propriedade para investimento--Continuação

Em atenção ao CPC 28, a Empresa também registra as etapas em construção como propriedade para investimento, dado que esses empreendimentos serão mantidos para fins de arrendamento operacional.

f) Adiantamento de clientes

Os recebimentos por cessão de direito de uso, cessão do direito de superfície e aluguéis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.a, são controlados no passivo na rubrica de adiantamento de clientes.

g) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas e perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas compatíveis com a vida estimada para utilização dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se benefícios econômicos futuros associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos.

A recuperação dos ativos imobilizados e a vida útil são acompanhadas e revisadas periodicamente, de forma prospectiva, se necessário.

h) Intangível

Os ativos intangíveis são registrados ao custo de aquisição, deduzido das respectivas amortizações acumuladas e perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável. Os ativos intangíveis possuem vida útil definida e são amortizados pelo método linear às taxas compatíveis com a vida estimada.

A recuperação dos ativos intangíveis e a vida útil são acompanhadas e revisadas periodicamente, de forma prospectiva, se necessário.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social, adotando a sistemática de lucro presumido. A despesa do imposto de renda e da contribuição social corrente é calculada de acordo com a legislação tributária vigente. O imposto de renda é computado a uma alíquota de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro presumido a uma alíquota de 32%. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro antes do imposto de renda presumido a uma alíquota de 32%.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras.

O imposto diferido é reconhecido em relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera ser aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

j) Redução ao valor recuperável de ativos

Os valores contábeis dos ativos não monetários (propriedade para investimento, imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Empresa incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma indicação de irrecoverabilidade foi identificada no exercício apresentado.

k) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Empresa tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e nos riscos específicos para o passivo.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

l) Benefícios pós-emprego

A Empresa não possui benefício pós-emprego, conforme definição do CPC 33 (R1).

m) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

A Empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022 ou após essa data. A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

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.

A vigência dessas alterações deve ser estabelecida pelos órgãos reguladores que o aprovarem, sendo que, para o pleno atendimento às normas internacionais de contabilidade, a entidade deve aplicar essas alterações nos períodos anuais com início em, ou após, 1º de janeiro de 2022.

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 entidade 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 um 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.

A Empresa não teve impactos na implementação da norma.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022--Continuação

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

As alterações também adicionam um novo parágrafo à 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.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022--Continuação

CPC 37 (R1) Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade - Subsidiária como adotante pela primeira vez

A alteração permite que uma subsidiária que opte por aplicar o parágrafo D16(a) do CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade mensurar as diferenças cumulativas de conversão usando os valores reportados nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora, com base na data de transição da controladora para a CPC, se nenhum ajuste foi feito para consolidação procedimentos e para os efeitos da combinação de negócios em que a controladora adquiriu a controlada. Esta alteração também se aplica a uma coligada ou joint venture que opte por aplicar o parágrafo D16(a) da CPC 37.

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

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 foram adotadas pela Empresa no registro das modificações nos instrumentos financeiros realizadas no exercício.

n) Novas normas, alterações e interpretações de normas 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.

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Empresa

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

n) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor--Continuação

CPC 50 – Contratos de seguros

Em maio de 2017, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro, uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, o CPC 50 substituiu o CPC 11 emitida em 2005. O CPC 50 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da CPC 50 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras.

Em contraste com os requisitos do CPC 11, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, o CPC 50 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da CPC 50 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

O CPC 50 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a CPC 48 e a CPC 47 na mesma data ou antes da adoção inicial da CPC 50.

Classificação de passivos como circulante ou não circulante (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

O CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante, realizou as seguintes alterações:

- 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;

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

n) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor--Continuação

CPC 50 – Contratos de seguros--Continuação

- 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.

Definição de estimativas contábeis (revisão 20 do Comitê de pronunciamentos contábeis – CPC 23)

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 financeiras da Empresa.

Divulgação de políticas contábeis (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis – CPC 26)

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.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

n) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor--Continuação

Tributos diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma simples transação (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis – CPC 32)

As alterações restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o CPC 32, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento. A Empresa está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa	33	32
Bancos conta movimento	34	32
Aplicações financeiras (i)	-	226
Total	67	290

(i) Compreendem as aplicações CDB do Banco Bradesco e do Banco Itaú, remuneradas pela taxa média de 95% do CDI com resgate automático, de liquidez imediata e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Aplicações financeiras

	2022	2021
Aplicações financeiras (i)	1.445	2.321
Total	1.445	2.321
Circulante	72	2.127
Não circulante	1.373	194

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

5. Aplicações financeiras--Continuação

- (i) Aplicação financeira automática da conta utilizada para receber os boletos de clientes de aluguéis e cessão de direito de uso dada em garantia na operação de emissão das CCI pela SPE Mega Moda. Os recebíveis transitados por essa conta devem atingir 1,5 correspondente ao valor da parcela devida e ficam retidos até que se atinja o valor da parcela do mês, os recursos são aplicados em operações compromissadas e são remunerados em percentuais proporcionais à taxa Selic, correspondente aos dias aplicados. Ao atingir o valor da parcela, o excedente é transferido para a conta corrente com liquidez imediata.

6. Contas a receber

a) Composição do saldo

	2022	2021
Contas a receber de aluguel	570	462
Contas a receber da Cessão do Direito de Uso (CDU)	15.587	14.099
Contas a receber outros	491	316
Contas a receber de condomínios	58	58
(-) Provisão para perdas esperadas (i)	(2.406)	(2.430)
Total	14.300	12.505

- (i) O critério adotado para a provisão de perda esperada considera os títulos faturados classificados de acordo com a análise de risco de cada cliente e histórico real de perda.

b) Composição por vencimento

31 de dezembro de 2022					
	Aluguel	CDU	Outros	Condomínio	Total
Classificação dos títulos a vencer					
Entre 0 e 60 dias	67	1442	108	-	1.617
Entre 61 e 90 dias	-	742	-	-	742
Entre 91 e 180 dias	-	2385	-	-	2385
Entre 181 e 365 dias	-	7.192	-	-	7192
Acima de 365 dias	-	-	-	-	-
Total de títulos a vencer	67	11.761	108	-	11.936
Classificação dos títulos vencidos					
Entre 1 e 60 dias	-	510	-	-	510
Entre 61 e 90 dias	79	65	51	-	195
Entre 91 e 180 dias	67	139	21	-	227
Entre 181 dias e 364 dias	-	255	45	-	300
Acima de 365 dias	357	2.857	266	58	3.538
Total dos títulos vencidos	503	3.826	383	58	4.770
Total	570	15.587	491	58	16.706
(-) Provisão para perdas esperadas	(362)	(2.044)	-	-	(2.406)
Total em 31 de dezembro de 2022	208	13.543	491	58	14.300

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6. Contas a receber--Continuação

	31 de dezembro de 2021				
	Aluguel	CDU	Outros	Condomínio	Total
Classificação dos títulos a vencer					
Entre 0 e 60 dias	-	468	11	-	479
Entre 61 e 90 dias	-	449	-	-	449
Entre 91 e 180 dias	-	1.347	-	-	1.347
Entre 181 e 365 dias	-	8.459	-	-	8.459
Acima de 365 dias	-	-	-	-	-
Total de títulos a vencer	-	10.723	11	-	10.734
Classificação dos títulos vencidos					
	Aluguel	CDU	Outros	Condomínio	Total
Entre 1 e 60 dias	-	454	33	-	487
Entre 61 e 90 dias	-	49	4	-	53
Entre 91 e 180 dias	-	85	21	-	106
Entre 181 dias e 364 dias	-	133	26	-	159
Acima de 365 dias	462	2.655	221	58	3.396
Total dos títulos vencidos	462	3.376	305	58	4.201
Total	462	14.099	316	58	14.935
(-) Provisão para perdas esperadas	(386)	(2.044)	-	-	(2.430)
Total em 31 de dezembro de 2021	76	12.055	316	58	12.505

A movimentação da provisão para perdas encontra-se no quadro a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	(2.424)
(Provisão) reversão líquida	(6)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(2.430)
(Provisão) reversão líquida	24
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(2.406)

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

Referem-se à propriedade do Shopping Mega Moda mantida para auferir Cessão de Direito de Uso (CDU) e cessão do direito real de superfície.

a) Movimentação

Ano 2022

	Taxa deprec. anual	2021	Adições	2022
Terrenos		2.019	-	2.019
Edificações e benfeitorias	2%	72.248	-	72.248
Máquinas e equipamentos	10%	2.714	5	2.719
Móveis e utensílios	10%	123	-	123
Máquinas e equipamentos clube da costura	10%	17	-	17
Móveis e utensílios clube da costura	10%	12	-	12
Computadores e periféricos	20%	8	-	8
Valor do custo		77.141	5	77.146
Depreciação		(10.808)	(1.732)	(12.540)
Valor líquido		66.333	(1.727)	64.606

Ano 2021

	Taxa deprec. anual	2020	Adições	2021
Terrenos		2.019	-	2.019
Edificações e benfeitorias	2%	72.185	63	72.248
Máquinas e equipamentos	10%	2.714	-	2.714
Móveis e utensílios	10%	123	-	123
Máquinas e equipamentos clube da costura	10%	17	-	17
Móveis e utensílios clube da costura	10%	12	-	12
Computadores e periféricos	20%	8	-	8
Valor do custo		77.078	63	77.141
Depreciação		(9.076)	(1.732)	(10.808)
Valor líquido		68.002	(1.669)	66.333

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento--Continuação

b) Valor justo

A Administração da Empresa adotou o método do custo para registro das suas propriedades para investimento, contudo, em linha com o disposto no CPC 28 - Propriedade para Investimento, contratou o avaliador externo, Alianzo Auditoria e Consultoria para determinação do valor justo do empreendimento denominado "MEGA E MINI MODA SHOPPING" situado na Avenida do Contorno, nº 165 - Setor Ferroviário - Goiânia/GO para fins de divulgação.

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por método da renda, suportado por taxas e evidências do mercado. As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2022, data em que a Empresa realizou a mais recente avaliação detalhada do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades, encontram-se a seguir:

Premissas da avaliação do valor justo	2022	2021
CAPEX manutenção/receita bruta	3,00%	3,00%
Taxa de crescimento na perpetuidade	8,5%	5,06%
Número de anos considerados no fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de desconto real	9,5%	12,46%

O valor justo da propriedade para investimento está demonstrado a seguir:

	2022	2021
Valor justo	422.000	465.874
Quantidade de lojas	1.252	1.269
Área bruta locável (mil m²)	9,9	9,9

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

8. Imobilizado

Compreende os bens utilizados para fins administrativos.

Ano 2022

	Taxa deprec. anual	2021	Adições	2022
Máquinas e equipamentos	10%	641	155	796
Computadores e periféricos	20%	277	6	283
Móveis e utensílios	10%	1.752	7	1.759
Veículos	20%	93		93
Valor do custo		2.763	168	2.931
Depreciação		(2.242)	(183)	(2.425)
Valor líquido		521	(15)	506

Ano 2021

	Taxa deprec. anual	2020	Adições	2021
Máquinas e equipamentos	10%	641	-	641
Computadores e periféricos	20%	273	4	277
Móveis e utensílios	10%	1.748	4	1.752
Veículos	20%	93	-	93
Valor do custo		2.755	8	2.763
Depreciação		(1.960)	(282)	(2.242)
Valor líquido		795	(274)	521

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da Administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de Partes Relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a) Mútuos com partes relacionadas

Referem-se a empréstimos com empresas relacionadas, sem prazo de vencimento e sem atualização, conforme demonstrados a seguir:

Descrição	Ativo	
	2022	2021
Mega Moda Shopping Ltda.	-	975
Martins Ribeiro Soluções Ltda.	6.499	13.341
Total	6.499	14.316

b) Fornecimento de materiais para obra e serviços

Descrição	2022	2021
Novo Mundo Móveis e Utilidades Ltda.	88	88
Martins Ribeiro Adm. De Shopping Center	49	-
Martins Ribeiro Gestora de Negócios	-	12
Total	137	100

c) Adiantamento para distribuição de dividendos

Descrição	2022	2021
Martins Ribeiro Participações Ltda.	8.877	903
Total	8.877	903

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

d) Cessão do direito real de superfície

Refere-se ao recebimento antecipado da cessão do direito real de superfície, apropriado ao resultado linearmente pelo prazo do arrendamento (Nota Explicativa nº 14).

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Recebimento de aluguéis	20.566	15.183
(-) Apropriação linear pelo prazo do arrendamento	(6.846)	(6.541)
Total	13.720	8.642

e) Despesas comerciais, gerais e administrativas

As transações com partes relacionadas que impactaram o resultado do exercício estão demonstradas a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesas gerais e administrativas – Serviços contratados		
Martins Ribeiro Gestora Ltda	(309)	(92)
	(309)	(92)

f) Remuneração dos administradores

Nos exercícios de 2022 e 2021 não houve remuneração a diretores e/ou administradores da Empresa.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

10. Impostos e contribuições

a) Ativo fiscal diferido

		2022	2021
DRS - em 20 anos (i)		6.846	6.541
DRS - em 8 anos (i)		(20.566)	(15.183)
(=) Diferenças temporárias		(13.720)	(8.642)
(+) Diferenças temporárias caixa/competência		3.094	1.626
(=) Total Diferenças temporárias		(10.626)	(7.016)
Base de cálculo do PIS/COFINS		(10.626)	(7.016)
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social	32%	(3.400)	(2.245)
Alíquotas vigentes			
PIS/COFINS	3,65%	530	263
Imposto de renda	15%	510	347
Imposto de renda adicional	10%	340	225
Contribuição social diferida	9%	306	202
		1.686	1.037

(i) A Empresa efetua a apuração do imposto corrente conforme os pagamentos do direito real de superfície (8 anos), a diferença temporária reflete o ajuste do imposto pelo reconhecimento da receita que acontece mediante o prazo do direito de uso (20 anos). A empresa iniciou o recolhimento dos impostos no ano 2021 pelo o regime caixa.

b) Movimentação dos impostos diferidos

	2022	2021
Saldo anterior	5.725	4.688
Ativo diferido	1.686	1.037
Saldo final ativo diferido	7.410	5.725

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

10. Impostos e contribuições--Continuação

c) Imposto de renda e contribuição social corrente

	2022	2021
Recebimentos	27.396	21.155
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	32%	32%
Recebimento venda de energia	-	14
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	8%	8%
Base de cálculo presumida	8.767	6.770
Base de cálculo receita de energia		1
Receita financeira	228	117
Base de cálculo	8.995	6.888
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota adicional imposto de renda	10%	10%
Alíquota contribuição social	9%	9%
Despesa com imposto de renda	(2.228)	(1.704)
Despesa com contribuição social	(810)	(620)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.038)	(2.324)

d) Imposto de renda e contribuição social diferidos

	2022	2021
Adição temporária		-
Exclusão temporária	(10.626)	(7.016)
Base de cálculo	(10.626)	(7.016)
Presunção (32%)	(3.400)	(2.245)
Imposto de renda	510	347
Imposto de renda adicional	340	225
Contribuição social	306	202
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.155	774

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

10. Impostos e contribuições--Continuação

e) Pis/Cofins deduções da receita

	2022	2021
Recebimentos	27.396	21.155
(%) Alíquota Pis/Cofins	3,65%	3,65%
PIS/COFINS corrente (Nota 16)	(1.000)	(772)

11. Obrigações com securitização de CCI

Compreendem as obrigações decorrentes de emissão de CCIs, conforme Nota Explicativa nº 1.

a) Composição

Modalidade	Taxa	Vencimento	2022	2021
Moeda nacional	IPCA + 9,32%	2024	24.089	39.699
(-) Custos de transação			(426)	(709)
Total			23.663	38.990
Circulante			14.637	16.266
Não circulante			9.026	22.724

b) Movimentação

	2021	Amortização principal	Amortização juros	Juros	Custos de transação	2022
CCI	38.990	(15.363)	(5.355)	5.107	284	23.663
Total	38.990	(15.363)	(5.355)	5.107	284	23.663

	2020	Amortização principal	Amortização juros	Juros	Custos de transação	2021
CCI	46.427	(12.086)	(3.957)	8.322	284	38.990
Total	46.427	(12.086)	(3.957)	8.322	284	38.990

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

11. Obrigações com securitização de CCI--Continuação

c) Cronograma de pagamento

Os vencimentos anuais classificados no passivo não circulante são:

Vencimentos	2022	2021
2023	-	13.738
2024	9.026	8.986
Total	9.026	22.724

d) Garantias

Para a emissão das CCIs, a Empresa constituiu as seguintes garantias: alienação fiduciária da propriedade dos imóveis da Matrícula nº 41.257, alienação fiduciária da superfície, cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes dos contratos de locação (recebíveis locatícios), cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes dos contratos de CDU e cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração comercial do Hotel Soft Inn Mega Moda, empresa do mesmo grupo econômico.

e) Covenants

A Empresa possui cláusulas de *covenants* do contrato de securitização de recompra compulsória automática e não automática das CCIs. As de recompra automática compreendem, principalmente: inadimplência e descumprimento das obrigações pecuniárias iguais ou superiores a R\$ 1.000, ocorrência de liquidação, dissolução ou decretação de falência, decisão judicial transitada em julgado por valor a pagar igual ou superior a R\$ 1.000 e sinistro total ou parcial dos imóveis, cujo prazo de reconstrução seja superior a 12 meses. As cláusulas de recompra não automática compreendem, principalmente: mudança de alteração do objeto social, concessão de mútuos, prestação de garantias ou empréstimos para empresas do Grupo, exceto os mútuos entre a cedente e a devedora, independentemente do valor, e o montante de até R\$ 60.000 até 5 de janeiro de 2017 para a Martins Ribeiro Participações Ltda., mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário, entre outras. Em 31 de dezembro de 2022, não há indicativos de quebra das cláusulas de *covenants* da Empresa.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

12. Fornecedores

	2022	2021
Fornecedores de serviços	38	35
Fornecedores de produtos	57	3
Partes relacionadas	137	100
Total	232	138

13. Obrigações tributárias

	2022	2021
IRPJ e CSLL correntes	1.495	887
PIS e COFINS correntes	168	94
ISS a recolher	88	83
Parcelamento tributário (i)	2.384	1.220
Outras obrigações tributárias	48	54
Total	4.183	2.338
Circulante	3.566	1.385
Não circulante	617	953

- (i) Substancialmente representado por parcelamentos de tributos federais atualizados pela Selic (PIS/COFINS, IRPJ e CSLL) durante o exercício de 2021 estes foram parcelados em 84 parcelas. No segundo semestre de 2022 a Empresa parcelou tributos federais em 10 parcelas atualizados pela Selic (IRPJ e CSLL).

Cronograma de vencimento do longo prazo:

	2022	2021
2023	-	266
2024	274	266
2025	274	266
Acima de 2026	69	421
	617	953

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

14. Adiantamento de clientes

Compreende os valores recebidos de clientes, para os quais ainda não houve o reconhecimento da receita.

	2021	Adiantamento/ recebimento	Apropriação	2022
Adiantamento de cessão do direito real de superfície (Nota nº 9.d)	56.039	20.566	(6.846)	69.759
Outros adiantamentos de clientes	67	179	(207)	39
Receita diferida com cessão de direitos	2.232	5.452	(6.121)	1.563
Total	58.338	26.197	(13.174)	71.361
Circulante	8.000			6.776
Não circulante	50.338			64.585

	2020	Adiantamento/ recebimento	Apropriação	2021
Adiantamento de cessão do direito real de superfície (Nota nº 9.c)	47.397	15.183	(6.541)	56.039
Outros adiantamentos de clientes	79	100	(112)	67
Receita diferida com cessão de direitos	1.329	4.114	(3.211)	2.232
Total	48.805	19.397	(9.864)	58.338
Circulante	7.108	-	-	8.000
Não circulante	41.697	-	-	50.338

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 2.668.069 quotas com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada. O capital social está dividido da seguinte forma em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Cotista	Quantidade de quotas	% do capital	Valor
Martins Ribeiro Participações Ltda.	2.591.983	97	2.592
Ednara de O. Martins Braga e Silva	25.362	1	25
Patricia Auxiliadora de O. M. Sepulveda	25.362	1	25
Carlos Luciano Martins Ribeiro	25.362	1	26
	2.668.069	100	2.668

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

15. Patrimônio líquido--Continuação

b) Distribuição de lucros

Os lucros ou os prejuízos apurados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas quotas no capital social, o mesmo ocorrendo quando do encerramento das atividades, conforme previsto na Cláusula XII do contrato social. Em 31 de dezembro de 2022, não houve distribuição de lucros.

16. Receita operacional líquida

	2022	2021
Receita com locação e DRS	6.846	6.541
Receita com cessão de direitos – CDU	5.208	3.905
Receita com estacionamento	2.841	2.164
Receita com taxa de transferência	570	447
Receita com <i>merchandising</i>	327	195
Outras receitas	1.201	912
Total da receita bruta	16.993	14.164
(-) Devoluções/cancelamentos (i)	(24)	(23)
(-) Descontos incondicionais	(16)	(1)
(-) PIS/COFINS correntes	(1.000)	(772)
(-) ISS s/ vendas	(168)	(121)
(-) PIS/COFINS diferidos	389	255
Total das deduções	(819)	(662)
Receita líquida	16.174	13.502

17. Custos

O custo é composto pela depreciação dos bens classificados como propriedade para investimento mantido para auferir aluguel, custos de serviços prestados ao clube da costura e custo de produtos destinados a venda.

	2022	2021
Depreciação	(1.732)	(1.732)
Outros	(13)	(81)
	(1.745)	(1.813)

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

18. Despesas comerciais

	2022	2021
Marketing e propaganda	(14)	(9)
Promoção e divulgação	(32)	(36)
Comissão sobre venda	(615)	(438)
Vacância	(192)	(415)
Despesas com pessoal	(772)	(500)
Despesas gerais	(114)	(97)
Marketing e relacionamento	(10)	(10)
(Provisão) reversão para perda esperada de crédito	24	(6)
	(1.725)	(1.511)

19. Despesas gerais e administrativas

	2022	2021
Depreciação e amortização	(451)	(556)
Despesa com limpeza e conservação	(128)	(59)
Despesas tributárias	(46)	(16)
Despesas com pessoal	(610)	(490)
Outras despesas gerais e administrativas	(336)	(337)
Serviços de terceiros (i)	(2.507)	(610)
	(4.078)	(2.068)

(i) Substancialmente representado pela utilização de serviços do CSC (centro de serviços compartilhados) do Grupo Martins Ribeiro.

20. Resultado financeiro, líquido

	2022	2021
Receitas financeiras		
Juros diversos	16	-
Multa por atraso	2	10
Receita de aplicação financeira	228	77
Total das receitas financeiras	(246)	87
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(17)	(16)
Juros sobre securitização	(5.107)	(8.322)
Serviços financeiros	(43)	(28)
Juros diversos	(476)	(262)
Custos de transação	(284)	(284)
IOF	(7)	(3)
Total das despesas financeiras	(5.934)	(8.915)
Resultado financeiro líquido	(5.688)	(8.828)

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

a) Classificação de instrumentos financeiros

A Empresa possui como ativo financeiro “Caixa e equivalentes de caixa”, “Contas a receber”, “Mútuos com partes relacionadas”, “Outros créditos” e “Aplicações financeiras”, e como passivo financeiro “Fornecedores”, “Obrigações com securitização de CCI”, “Adiantamento de clientes”, “Mútuos com partes relacionadas” e “Outras contas a pagar”, que foram classificados como “Custo amortizado”. A Empresa não divulgou o valor justo do seu instrumento financeiro, uma vez que seu valor contábil está razoavelmente próximo de seus valores justos.

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

i) *Risco de crédito*

Risco de crédito é o risco de a Empresa incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Empresa. A Empresa tem uma política de concessão de crédito que avalia a capacidade de pagamento de cada cliente.

ii) *Risco de liquidez*

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

iii) *Análise de sensibilidade*

As operações da Empresa são indexadas preponderantemente com taxas prefixadas e atreladas à variação do CDI e da Selic para aplicações financeiras e o IPCA para operação com securitização.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Classificação de instrumentos financeiros--Continuação

iv) *Análise de sensibilidade*--Continuação

Os cenários de exposição dos instrumentos financeiros (aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos) indexados à taxa de juros foram montados com base nas curvas apuradas em 31 de dezembro de 2022, averiguando-se o impacto nas receitas financeiras, para o caso da variável de risco CDI, Selic e IPCA no período de um ano. O cenário correspondente às taxas de juros divulgadas por confiáveis de mercado, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar nas datas de vencimento de cada uma das operações, e a partir desse cenário, considerou-se uma elevação e/ou redução de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco.

Premissas para análise de sensibilidade nas aplicações financeiras

	2022				
	Apreciação			Depreciação	
	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)	Cenário (II)	Cenário (III)
Aplicações financeiras - CDI	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445
Taxa %	12,38%	15,48%	18,57%	9,29%	6,19%
Despesa financeira total	179	224	268	134	89
Impacto no patrimônio	-	45	89	(45)	(90)

	2021				
	Apreciação			Depreciação	
	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)	Cenário (II)	Cenário (III)
Aplicações financeiras - CDI	2.547	2.547	2.547	2.547	2.547
Taxa %	11,65%	14,56%	17,48%	8,74%	5,83%
Despesa financeira total	297	371	445	223	148
Impacto no patrimônio	-	74	148	(74)	(149)

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Classificação de instrumentos financeiros--Continuação

iv) *Análise de sensibilidade*--Continuação

Premissas para análise de sensibilidade nas operações de securitização

	2022				
	Apreciação			Depreciação	
	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)	Cenário (II)	Cenário (III)
Obrigações com CCI - IPCA	24.089	24.089	24.089	24.089	24.089
Taxa %	5,78%	7,23%	8,67%	4,34%	2,89%
Despesa financeira total	1.392	1.740	2.089	1.044	696
Impacto no patrimônio	-	348	697	(348)	(696)

	2021				
	Apreciação			Depreciação	
	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)	Cenário (II)	Cenário (III)
Obrigações com CCI - IPCA	39.699	39.699	39.699	39.699	39.699
Taxa %	5,40%	6,75%	8,10%	4,05%	2,70%
Despesa financeira total	2.144	2.680	3.216	1.608	1.072
Impacto no patrimônio	-	536	1.072	(536)	(1.072)

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros da Empresa, seus objetivos, suas políticas e seus processos para a gestão desses riscos ou métodos utilizados para mensurá-los a partir de exercícios anteriores.

b) Instrumentos financeiros derivativos

A Empresa não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios apresentados.

SPE Mega Moda Shopping Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

22. Eventos subsequentes

Entendimento do Superior Tribunal Federal sobre a eficácia temporal da coisa julgada

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 na análise da Administração, a Empresa realizou o levantamento sobre os impactos tributários, no qual, especificamente sobre a CSLL, não existirem autuações em curso envolvendo a Companhia com algum tipo de isenção ou exigibilidade suspensa da contribuição.

Ampliando o escopo da análise aos demais tributos de pagamento contínuo, a Companhia 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.

2ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais

Em janeiro de 2023, a Empresa realizou a emissão de certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") da primeira e segunda série da 91ª (nonagésima primeira) emissão da True Securitizadora S.A. para distribuição pública com esforços restritos, devidos pela SPE Mega Moda Shopping, vinculados ao instrumento particular de 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em duas séries, para colocação privada, não conversíveis em participação societária, no valor de R\$ 200.000 na primeira série e R\$ 30.000 em cotas subordinadas, com vencimento para 19 de dezembro de 2034. Parte da captação foi utilizada para quitação da primeira emissão de CRI (nota explicativa 11).