

SC2 SHOPPING MONTSEERRAT S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais
e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025

SC2 SHOPPING MONTSEERRAT S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações contábeis individuais e consolidados

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Diretores e Acionistas da
SC2 Shopping Montserrat S.A.
Vitória - ES

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da SC2 Shopping Montserrat S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da SC2 Shopping Montserrat S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

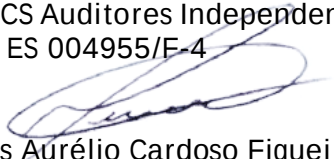


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Vitória, 02 de abril de 2026.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 ES 004955/E-4


Marcos Aurélio Cardoso Figueiredo
Contador CRC 1 RJ 126663/O-2 - S - ES

SC2 SHOPPING MONTSERRAT S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024			2025	2024	2025	2024
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa	3	267.441	234.204	267.441	234.204	Fornecedores		1.040.173	1.034.845	1.055.064	1.060.019
Contas a receber de clientes	4	4.146.826	3.814.740	4.380.045	4.020.294	Obrigações trabalhistas e tributárias		976.206	694.394	1.441.814	1.191.936
Créditos diversos	5	587	-	459.665	772.577	Receitas diferidas		25.000	-	25.000	-
Tributos a recuperar		15.588	7.657	22.709	8.835	Obrigações a pagar de partes relacionadas	10	13.271	-	13.271	-
Partes relacionadas	10	35.500	-	35.500	-	Outras contas a pagar		98.910	98.910	811.875	1.057.971
		4.465.942	4.056.601	5.165.360	5.035.910			2.153.560	1.828.149	3.347.024	3.309.926
Não circulante											
Contas a receber de clientes	4	276.837	59.726	276.837	59.726	Obrigações a pagar de partes relacionadas	10	628.235	351.850	628.235	351.850
Partes relacionadas	10	36.360.179	29.090.778	36.360.179	29.090.778	Obrigações trabalhistas e tributárias		20.723	47.347	20.722	47.346
Depósitos judiciais		5.584	5.584	5.584	5.584	Tributos diferidos	11	34.345.932	16.076.926	34.345.932	16.037.934
Propriedade para investimento	6	157.763.476	102.304.000	157.763.476	102.304.000	Perdas em investimentos	7	433.306	394.314	-	-
Imobilizado	8	175.960	-	223.298	56.963	Provisão para contingências	9	67.402	221.422	67.402	221.422
Intangível		-	2.975	-	1.772			35.495.598	17.091.859	35.062.291	16.658.552
		194.582.036	131.463.063	194.629.374	131.518.823						
Patrimônio líquido											
						Capital social	12	69.431.758	69.431.758	69.431.758	69.431.758
						Reserva de lucros		91.967.062	47.167.898	91.967.062	47.167.898
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora		161.398.820	116.599.656	161.398.820	116.599.656
						Participação de não controladores		-	-	(13.401)	(13.401)
						Total do patrimônio líquido		161.398.820	116.599.656	161.385.419	116.586.255
Total do ativo		199.047.978	135.519.664	199.794.734	136.554.733	Total do passivo e patrimônio líquido		199.047.978	135.519.664	199.794.734	136.554.733

SC2 SHOPPING MONTSEERRAT S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	2025	Controladora 2024	2025	Consolidado 2024
Receita líquida de aluguel e serviços	13	13.932.870	11.439.003	16.649.340	13.910.197
Custo de aluguéis e serviços	14	(1.329.419)	(1.217.836)	(1.329.419)	(1.217.836)
Custos do estacionamento	14	-	-	(771.838)	(696.459)
Lucro bruto		12.603.451	10.221.167	14.548.083	11.995.902
Despesas com vendas, administrativas e gerais	14	(1.174.335)	(1.064.722)	(1.174.335)	(1.064.722)
Resultado de equivalência patrimonial	7	1.597.231	1.458.088	-	-
Outros resultados operacionais	14	53.737.664	20.066.792	53.737.671	20.066.792
Lucro operacional		66.764.011	30.681.325	67.111.419	30.997.972
Receitas financeiras	15	124.948	72.988	131.390	78.127
Despesas financeiras	15	(2.515.452)	(1.910.485)	(2.520.365)	(1.916.850)
Resultado financeiro líquido		(2.390.504)	(1.837.497)	(2.388.975)	(1.838.723)
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social		64.373.507	28.843.828	64.722.444	29.159.249
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	(1.305.337)	(1.072.424)	(1.604.875)	(1.342.750)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	(18.269.006)	(6.789.942)	(18.269.006)	(6.789.942)
		(19.574.343)	(7.862.366)	(19.873.881)	(8.132.692)
Lucro líquido do exercício		44.799.164	20.981.462	44.848.563	21.026.557
Lucro atribuível a:					
Controladores		44.799.164	20.981.462	44.799.164	20.981.462
Participação de não controladores, atribuível a participação de SCP				49.399	45.095
Lucro por ação:					
Básico				0,6452	0,3022
Diluído				0,6452	0,3022

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício	44.799.164	20.981.462	44.848.563	21.026.557
Outros resultado abrangentes	-	-	(49.399)	(58.496)
Total do resultado abrangente do exercício	44.799.164	20.981.462	44.799.164	20.968.061
Atribuível aos acionistas controladores	44.799.164	20.981.462	44.799.164	20.981.462
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	(13.401)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

SC2 SHOPPING MONTSEERRAT S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em Reais)

	Capital social	Reserva de lucros		Lucro /prejuízo acumulado	Total dos acionistas controladores	Total dos acionistas não controladores	Consolidado
		Reserva legal	Reserva a realizar				
Em 01 de janeiro de 2024	69.431.758	-	26.186.436	-	95.618.194	-	95.618.194
Resultado abrangente do exercício							
Lucro líquido do exercício	-	-	-	20.981.462	20.981.462	45.095	21.026.557
Constituição de reserva legal		1.049.073		(1.049.073)	-		-
Constituição de reserva a realizar	-	-	19.932.389	(19.932.389)	-	(58.496)	(58.496)
Total resultado abrangente do exercício	-	1.049.073	19.932.389	-	20.981.462	(13.401)	20.968.061
Saldos em 31 de dezembro de 2024	69.431.758	1.049.073	46.118.825	-	116.599.656	(13.401)	116.586.255
Em 01 de janeiro de 2025	69.431.758	1.049.073	46.118.825	-	116.599.656	(13.401)	116.586.255
Resultado abrangente do exercício							
Lucro líquido do exercício	-	-	-	44.799.164	44.799.164	49.399	44.848.563
Constituição de reserva legal		2.239.958	-	-	2.239.958		2.239.958
Constituição de reserva a realizar	-	-	42.559.206	(44.799.164)	(2.239.958)	(49.399)	(2.289.357)
Total resultado abrangente do exercício	-	2.239.958	42.559.206	-	44.799.164	-	44.799.164
Saldos em 31 de dezembro de 2025	69.431.758	3.289.031	88.678.030	-	161.398.820	(13.401)	161.385.419

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social		64.373.507	28.843.828	64.722.444	29.159.249
Ajustes para reconciliar o lucro ao fluxo de caixa das atividades operacionais					
Depreciação e amortização	8	14.338	-	22.636	-
(Ganho) perda em propriedade para investimento	6	(53.732.370)	(19.766.500)	(53.732.370)	(19.766.500)
Participação de sócios ocultos - SCP		-	-	(49.399)	(45.095)
Resultado de controlada reconhecido por equivalência patrimonial	7	(1.597.231)	(1.458.088)	-	-
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	4	(489.750)	76.802	(489.750)	76.802
Provisão (reversão) para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	9	(154.020)	(83.556)	(154.020)	(83.556)
Resultado ajustado		8.414.474	7.612.486	10.319.541	9.340.900
Variações nos ativos e passivos					
Redução (aumento) de contas a receber de clientes	4	(59.447)	(1.539.896)	(87.112)	(1.205.711)
Redução (aumento) de créditos diversos	5	(587)	4.211.746	312.912	3.660.988
Redução (aumento) de tributos a recuperar		(7.931)	(2.435)	(13.874)	(3.613)
(Redução) aumento de fornecedores		5.328	(67.784)	(4.955)	(56.510)
(Redução) aumento de obrigações trabalhistas e tributárias		6.333	21.989	(286.147)	23.045
(Redução) aumento de receitas diferidas		25.000	-	25.000	(182.301)
(Redução) aumento de outras contas a pagar		-	(67.531)	(246.096)	22.133
Caixa gerado pelas operações		8.383.170	10.168.575	10.019.269	11.598.931
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.056.482)	(934.488)	(1.056.482)	(934.488)
Caixa líquido gerado proveniente das atividades operacionais		7.326.688	9.234.087	8.962.787	10.664.443
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Alienação de ativo imobilizado e intangível	8	2.975	7.500	12.120	-
Alienação (aquisição) de propriedade para investimento		(1.727.106)	(143.065)	(1.727.106)	(143.065)
Dividendos recebidos de SCP		1.636.223	1.412.649	-	-
Compras de ativo imobilizado	8	(190.298)	-	(190.298)	9.139
Compras de ativos intangíveis		-	-	(9.021)	407
Caixa líquido gerado (consumido) proveniente das atividades de investimentos		(278.206)	1.277.084	(1.914.305)	(133.519)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Partes relacionadas	10	(7.015.245)	(10.334.909)	(7.015.245)	(10.341.261)
Participações de sócios ocultos - SCP		-	-	-	(13.401)
Caixa líquido (consumido) proveniente das atividades de financiamentos		(7.015.245)	(10.334.909)	(7.015.245)	(10.354.662)
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa					
		33.237	176.262	33.237	176.262
Caixa e equivalentes de caixa no início de período	3	234.204	57.942	234.204	57.942
Caixa e equivalentes de caixa no final de período	3	267.441	234.204	267.441	234.204
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa					
		33.237	176.262	33.237	176.262
Transação sem efeito caixa					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

1 Contexto operacional

A SC2 Shopping Montserrat S.A. (Shopping Montserrat ou Companhia ou Empresa), localizada na cidade de Serra/ES, foi constituída em 27 de setembro de 2013 e tem por objeto social o desenvolvimento e exploração de shopping center, incluindo seu planejamento, construção, implantação, gerenciamento, exploração e administração.

A Empresa tem como seu principal ativo o empreendimento Shopping Montserrat. Também participa e controla a Shopping Montserrat - SCP que explora o estacionamento do Shopping Montserrat.

2 Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis adotadas

2.1 Base de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são de responsabilidades da Diretoria e foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que englobam as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), a qual teve alterados os seus dispositivos pelas Leis nos 11.638/07 e 11.941/09, e os pronunciamentos técnicos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), que têm, entre outras responsabilidades, o direcionamento para convergência contábil com as práticas internacionais de contabilidade (IFRS).

A Diretoria da Empresa afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A autorização para a conclusão dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas pela Diretoria ocorreu em 31 de março de 2026.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos financeiros e as propriedades de investimento (mensurados pelo valor justo). As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Diretoria para a determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem:

- avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente;
- análise do risco de crédito para determinação da provisão para perdas esperadas em créditos com liquidação duvidosa;
- análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Empresa.

2.2 Base de consolidação

A Empresa consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da Empresa e de suas controladas em 31 de dezembro de 2024 e 2023, apresentadas abaixo:

<u>Empresa</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Parebem - Shopping Montserrat – SCP	97,00%	97,00%

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição. Nessa a data a Empresa obtém controle, e continua a consolidá-las até a data em que o controle deixe de existir. As informações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intragrupo são eliminados por completo.

A atividade exercida pela Parebem - Shopping Montserrat - SCP é a exploração do estacionamento de veículos

2.3 Políticas contábeis materiais

Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão sumarizadas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

Instrumentos financeiros incluem aplicações contábeis, investimentos em instrumentos de dívida e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com a NBC TG 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros, adotado pela Empresa em 1º de janeiro de 2018, conforme Deliberação CVM nº 763/16.

O reconhecimento inicial desses ativos e passivos financeiros são feitos apenas quando a Empresa se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos e são reconhecidos pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, por quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial, a Empresa classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

- **Custo amortizado:** quando os ativos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais, quanto pela venda desses ativos financeiros. Além disso, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio do Resultado (VJR):** quando os ativos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Empresa gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo e de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Empresa. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem com os resultados de suas flutuações no valor justo

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.3(a) Propriedade para investimento

As propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou para valorização do capital são registradas como propriedades para investimento, mensuradas pelo método de valor justo. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente, sendo as mudanças no valor justo apresentadas na demonstração do resultado como "Ganho em propriedade para investimento".

2.3(b) Investimentos

Os investimentos em empresas controladas foram avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base nas demonstrações contábeis levantadas na mesma data-base das demonstrações contábeis da Empresa.

2.3(c) Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também pode incluir transferências do patrimônio de quaisquer ganhos/perdas de hedge de fluxo de caixa qualificados como referentes à compra de imobilizado em moeda estrangeira. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os Custos subsequentes são incluídos no valor contábil do Ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos valores de venda com o seu valor contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.3(d) Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

SC2 Shopping Montserrat S.A.
Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

2.3(e) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por mais de 12 meses após a data do balanço. De qualquer forma, os valores a pagar nos 12 primeiros meses após a data do balanço são registrados como passivo circulante e os valores que vencem após os 12 primeiros meses são registrados como não circulante.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.3(f) Ativos e passivos não circulantes

Compreendem os bens e direitos realizáveis e deveres e obrigações vencíveis após doze meses subsequentes a data base das referidas demonstrações contábeis, acrescidos dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas, se aplicável, até a data do balanço.

2.3(g) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Empresa e suas controladas têm uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

Quando a Empresa e suas controladas esperam que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.3(h) Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Empresa e de suas controladas requer que a Diretoria faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Contudo a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Itens sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperação pelas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a julgamentos nas estimativas futuras, são discutidas a seguir:

- **Vida útil do ativo imobilizado**

A Diretoria estima um tempo de 5 a 10 anos para seu imobilizado.

- **Provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa.**

A Diretoria efetua uma análise individual de seus títulos vencidos há mais de 90 dias, identificando a necessidade de se constituir a provisão para perdas de esperadas de créditos de liquidação duvidosa.

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos baseiam-se naqueles praticados no mercado, quando possível. Todavia quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

- **Provisão para contingências**

A Empresa e suas controladas são parte de processos judiciais tributários, cíveis, trabalhistas e administrativos. E reconhecem provisão para causas tributárias, cíveis, trabalhistas e administrativas, para as quais é provável a probabilidade de perda e uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação de consultores jurídicos, quando aplicável. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. O saldo total das provisões para contingências é registrado no passivo não circulante, uma vez que não é possível estimar o prazo de liquidação.

- **Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. A Empresa concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

2.3(i) Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.3(j) Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Empresa quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

(i) Locação de lojas

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam aluguel que corresponde ao maior valor entre o valor mínimo mensal, reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), e o montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Empresa registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 (R1). O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Empresa em cada empreendimento durante os prazos de vigência dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

(ii) Cessão de Direitos de Uso ("CDU")

A receita de cessão de direitos é proveniente dos contratos de cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) dos shoppings e são contabilizados como receitas diferidas. O resultado com cessão de direitos é reconhecido de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do momento de liberação da loja ao locatário do Shopping.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

(iii) Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamento do shopping. Essa receita é apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para exploração do estacionamento é utilizado o modelo de Sociedade em Conta de Participação “SCP” com a Parebem, na qual a SC2 Shopping Montserrat S.A. consta como sócia participante do negócio. Para fins de contabilização adotamos o CPC 36 (R3), pois a SC2 Shopping Montserrat S.A. detém o poder para direcionar as políticas financeiras e operacionais da entidade de forma a obter os benefícios de suas atividades, poder para definir a continuidade do sócio ostensivo no negócio e do próprio negócio em si.

2.3(k) Reconhecimento das despesas

As despesas com propaganda, marketing e promoções, bem como todas os demais gastos são reconhecidos ao resultado do exercício como despesas de venda, quando efetivamente ocorridas, tendo como base a competência contábil.

2.3(l) Capitalização de encargos financeiros:

Os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados à construção de empreendimentos são capitalizados e reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente a fração ideal vendida.

2.4 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis

A IAS 21/CPC 02 (R2), antes das Alterações, não incluía requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio quando uma moeda não é conversível em outra, o que levava a divergências na prática.

Uma moeda é considerada conversível quando a entidade consegue trocá-la por outra moeda por meio de mercados ou mecanismos cambiais que gerem direitos e obrigações exigíveis, sem atrasos indevidos na data de mensuração e para o fim determinado. Por outro lado, uma moeda não é tratada como conversível se, na data de mensuração e para o propósito especificado, a entidade só puder obter da outra moeda um valor meramente simbólico ou irrelevante.

As alterações incluem principalmente o seguinte:

- Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é;
- Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra;
- Requisitos adicionais de divulgação quando uma entidade estima a taxa de câmbio à vista porque uma moeda não é conversível em outra;

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

- Orientações de aplicação para ajudar as entidades a avaliar se uma moeda é conversível em outra e a estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível;
- Exemplos ilustrativos; e
- Alterações à IFRS 1/CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro - para alinhar os requisitos relacionados à hiperinflação severa à IAS 21/CPC 02 (R2) alterada.

A Entidade adotou as alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) pela primeira vez no exercício corrente, entretanto, após análise interna, concluímos que tais alterações não acarretam impactos para a Entidade, por três razões principais:

- a Entidade não opera em ambientes com restrições cambiais relevantes;
- a Entidade não mantém operações no exterior ou estruturas societárias que dependam de conversão complexa de demonstrações contábeis; e
- Nossos fluxos financeiros e transações em moedas estrangeiras já seguem práticas compatíveis com o tratamento previsto pela norma.

Diante disso, concluímos que as revisões introduzidas no CPC 02 (R2) não alteram a contabilização, mensuração ou divulgação das operações da Entidade, não havendo impactos relevantes nas demonstrações contábeis ou em nossos procedimentos internos.

b) Exemplos ilustrativos para divulgação nas Demonstrações Contábeis sobre incerteza relacionadas ao clima.

Durante novembro de 2025, o Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) publicou exemplos ilustrativos de divulgação sobre incertezas relacionadas ao clima. Como esses exemplos ilustrativos acompanham materiais para as Normas Contábeis IFRS, esses exemplos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as entidades as implementem em tempo hábil.

A Entidade não adotou antecipadamente as IFRS S1 – Requisitos gerais para divulgação de dados financeiros relacionados a sustentabilidade e IFRS S2 – Divulgações Relacionadas ao clima, obrigatórias para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026, com isso os exemplos ilustrativos trazidos pelo IASB não impactaram estas Demonstrações Contábeis.

c) Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Por meio da Resolução CVM nº 223/24 a autarquia tornou obrigatória a adoção desta orientação por todas as Entidades abertas e supervisionadas pela CVM para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidenciação dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO₂e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO).

A entidade avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações contábeis.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

2.5 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025.

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

- a) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11 - Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Essas melhorias não criam novas normas, mas aprimoram a coerência e aplicação prática das normas existentes - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras.
A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;
- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Em relação às alterações da IFRS 19, a Entidade espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Recursos em banco e em caixa	211.333	14.772	211.333	14.772
Aplicações financeiras	56.108	219.432	56.108	219.432
	267.441	234.204	267.441	234.204

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender os compromissos de curto prazo do Grupo. As aplicações financeiras apresentam liquidez diária (com rendimento entre 90% e 100% do CDI), podendo ser resgatadas a qualquer momento, sem perdas para a Companhia, independente do ano de vencimento dos títulos, motivo pelo qual são classificados no caixa e equivalentes de caixa.

4 Contas a receber

4.1 Shopping:

O saldo de contas a receber da **Controladora** e **Consolidado** estão demonstrados no quadro abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Cessão de direito de uso	490.394	528.389	490.394	528.389
Aluguéis e publicidade	5.644.521	5.758.871	5.881.541	5.975.230
Linearização	3.174.850	2.011.065	3.174.850	2.011.065
Outras contas a receber	27.507	-	27.507	-
Total geral de contas a receber	9.337.272	8.298.325	9.574.292	8.514.684
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(4.913.609)	(4.423.859)	(4.917.410)	(4.434.664)
Total	4.423.663	3.874.466	4.656.882	4.080.020
Circulante	4.146.826	3.814.740	4.380.045	4.020.294
Não circulante	276.837	59.726	276.837	59.726
Total	4.423.663	3.874.466	4.656.882	4.080.020

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

O *aging* referente ao saldo de contas a receber **Consolidado** está demonstrado no quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldos a vencer até 30 dias	726.266	819.329	963.286	1.035.688
Saldos a vencer entre 31 e 60 dias	2.413	52.385	2.413	52.385
Saldos a vencer entre 61 e 90 dias	28.951	66.320	28.951	66.320
Saldos a vencer entre 91 e 120 dias	1.207	2.885	1.207	2.885
Saldos a vencer entre 121 e 180 dias	1.207	5.725	1.207	5.725
Saldos a vencer entre 181 e 360 dias	1.207	11.146	1.207	11.146
Saldos a vencer há mais de 360 dias	276.837	59.726	276.837	59.726
Total a vencer	1.038.088	1.017.516	1.275.108	1.233.875
Saldos vencidos até 30 dias	27.827	511.474	27.827	511.474
Saldos vencidos entre 31 e 60 dias	151.929	177.012	151.929	177.012
Saldos vencidos entre 61 e 90 dias	244.413	78.371	244.413	78.371
Saldos vencidos entre 91 e 120 dias	16.088	38.800	16.088	38.800
Saldos vencidos entre 121 e 180 dias	2.048	40.228	2.048	40.228
Saldos vencidos entre 181 e 360 dias	14.212	260.704	14.212	260.704
Saldos vencidos há mais de 360 dias	4.667.817	4.163.155	4.667.817	4.163.155
Total Vencido	5.124.334	5.269.744	5.124.334	5.269.744
(-) Provisão para créditos com liquidação duvidosa	(4.913.609)	(4.423.859)	(4.917.410)	(4.434.664)
Linearização	3.174.850	2.011.065	3.174.850	2.011.065
Total geral	4.423.663	3.874.466	4.656.882	4.080.020

4.2 Perdas Esperadas para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

As perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa (PECLD) foram constituídas de acordo com os ditames existentes nas políticas corporativas da Empresa, e foram baseadas no histórico de perdas e na perspectiva de recebimento futuro.

A provisão constituída é considerada suficiente pela Diretoria para os créditos cuja recuperação é considerada remota ou possível.

A movimentação na provisão é demonstrada na tabela abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo Inicial	(4.423.859)	(4.500.661)	(4.434.664)	(4.509.105)
Constituição (reversão) - Aluguéis	(527.745)	76.802	(520.741)	74.441
Constituição (reversão) - Cessão de direitos de uso (CDU)	37.995	-	37.995	-
Saldo Final	(4.913.609)	(4.423.859)	(4.917.410)	(4.434.664)

5 Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Adiantamentos a fornecedores	-	-	445.121	770.831
Adiantamentos a funcionários	-	-	13.957	1.746
Outros créditos diversos	587	-	587	-
Total	587	-	459.665	772.577

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

6 Propriedades para investimento

As propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou para valorização do capital são registradas como propriedades para investimento, mensuradas pelo método de valor justo. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente, sendo as mudanças no valor justo apresentadas na demonstração do resultado como "Ganho em propriedade para investimento".

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

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial em 1º de janeiro	102.304.000	82.394.435
Adições (gastos incorridos no ano)	1.727.106	143.065
Ganho decorrente de ajuste ao valor justo	53.732.370	19.766.500
Saldo final em 31 de dezembro	157.763.476	102.304.000

As premissas utilizadas em 2025 e 2024 para avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades encontram-se descritas a seguir:

Premissas da avaliação do valor justo

	2025	2024	Impacto no valor justo
Inflação anual (%)	3,50%	3,62%	Aumento a premissa, aumenta o valor justo
Taxa de crescimento na perpetuidade (%)	2,00%	2,00%	Aumento a premissa, aumenta o valor justo
Taxa de desconto (%)	14,09%	12,27%	Aumento a premissa, diminui o valor justo

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

7 Investimentos

A movimentação do investimento na **Controladora** está demonstrada a seguir:

De 2024 para 2025

Investida	2024	Ganho (perda) de capital	Resultado de equivalência	Distribuição de lucros	2025
Parebem	(394.314)	-	1.597.231	(1.636.223)	(433.306)
	<u>(394.314)</u>	<u>-</u>	<u>1.597.231</u>	<u>(1.636.223)</u>	<u>(433.306)</u>

De 2023 para 2024

Investida	2023	Ganho (perda) de capital	Resultado de equivalência	Distribuição de lucros	2024
Parebem	(433.306)	(6.447)	1.458.088	(1.412.649)	(394.314)
	<u>(433.306)</u>	<u>(6.447)</u>	<u>1.458.088</u>	<u>(1.412.649)</u>	<u>(394.314)</u>

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

7.1 Controladas

O resumo das informações financeiras das investidas (**Controladora**), em 2025, está demonstrado a seguir:

Investida	% Participação	Ativo total	Patrimônio líquido	Total das receitas	2025
					Lucro Líquido / Prejuízo
Parebem	97,00%	746.276	(446.708)	2.716.470	1.646.623
		<u>746.276</u>	<u>(446.708)</u>	<u>2.716.470</u>	<u>1.646.623</u>

O resumo das informações financeiras das investidas (**Controladora**), em 2024 está demonstrada a seguir:

Investida	% Participação	Ativo total	Patrimônio líquido	Total das receitas	2024
					Lucro Líquido / Prejuízo
Parebem	97,00%	1.035.069	(446.708)	2.471.194	1.503.183
		<u>1.035.069</u>	<u>(446.708)</u>	<u>2.471.194</u>	<u>1.503.183</u>

8 Imobilizado

	Consolidado		
	Imóveis e benfeitorias	Máquinas e equipamentos	Total
Saldo em 31/12/2023	66.102	-	66.102
Adições	-	-	-
Reduções	(9.139)	-	(9.139)
Saldo em 31/12/2024	56.963	-	56.963
Adições	-	190.298	190.298
Reduções	(9.625)	-	(9.625)
Saldo em 31/12/2025	47.338	190.298	237.636
Depreciação	-	10%	
Saldo em 31/12/2023	-	-	-
Depreciações	-	-	-
Saldo em 31/12/2024	-	-	-
Depreciações	-	(14.338)	(14.338)
Saldo em 31/12/2025	-	(14.338)	(14.338)
Saldo Residual 31/12/2023	66.102	-	66.102
Saldo Residual 31/12/2024	56.963	-	56.963
Saldo Residual 31/12/2025	47.338	175.960	223.298

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)

A Empresa avalia periodicamente os bens do imobilizado com a finalidade de identificar evidências que levem a perdas de valores não recuperáveis desses ativos, ou ainda, quando eventos ou alterações significativas indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Se identificável que o valor contábil do ativo excede o valor recuperável, esta perda é reconhecida no resultado do período. Até o momento não há indicativos da existência de redução do valor recuperável dos ativos da Empresa.

9 Provisão para contingências (Controladora e consolidado)

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 assessores legais da Empresa, foram provisionadas as causas que apresentam status de perda provável e o quadro resumo é o abaixo:

	<u>2024</u>	<u>Baixas</u>	<u>2025</u>
Cíveis	221.422	(154.020)	67.402
Trabalhista	-	-	-
Total	<u>221.422</u>	<u>(154.020)</u>	<u>67.402</u>

Cível:

Trata-se de causas que envolvem problemas usuais e peculiares de shopping centers, pedidos de rescisão contratual cumulados com indenização e revisão de cláusulas contratuais.

Trabalhista:

Nos termos da legislação trabalhista brasileira (artigo 455 da CLT e inciso IV da Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho), a Empresa e suas controladas são subsidiariamente responsáveis (responsabilidade indireta) pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas prestadoras de serviço (subempreiteiros) contratadas (responsabilidade direta e principal). A Companhia tem por princípio determinar aos subempreiteiros o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, inclusive na apresentação dos respectivos comprovantes de recolhimentos.

As causas que apresentam chance de perdas consideradas “possíveis” montavam em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores descritos a seguir:

	<u>Perdas possíveis</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cíveis	276.131	564.017
Trabalhistas	-	330.015
Total	<u>276.131</u>	<u>894.032</u>

10 Direitos a receber e obrigações a pagar com partes relacionadas

Os direitos a receber e as obrigações a pagar com partes relacionadas derivam de movimentações financeiras entre as entidades do grupo econômico e/ou pessoas físicas relacionadas para fins de assistência financeira momentânea das sociedades, derivado da estrutura de “caixa único” adotado pelo grupo econômico a qual a sociedade pertence.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

10.1 Direitos a receber com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Pessoas jurídicas				
SC2 Shopping Pará Ltda.	318.198	-	318.198	-
Sá Cavalcante Empreendimentos Ltda.	421	361	421	361
Sigma Comunicações Ltda.	35.500	-	35.500	-
SC2 Participações Ltda.	9.715.946	5.739.738	9.715.946	5.739.738
SPE - Construtora Sá Cavalcante LVII	-	120	-	120
Condomínio do Shopping Montserrat	17.507.261	17.501.012	17.507.261	17.501.012
Lagoa Jacunem Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.409.069	3.781.624	6.409.069	3.781.624
Fundo do Shopping Montserrat	2.407.923	2.067.923	2.407.923	2.067.923
Pessoas físicas				
WSCJ	1.361	-	1.361	-
Total	36.395.679	29.090.778	36.395.679	29.090.778
Circulante	35.500	-	35.500	-
Não circulante	36.360.179	29.090.778	36.360.179	29.090.778
	36.395.679	29.090.778	36.395.679	29.090.778

Os direitos a receber aqui demonstrados correspondem à conta corrente entre as empresas do grupo e não preveem a incidência de juros, como consequência estão registrados por seus valores nominais. Os saldos não têm previsão de exigibilidade a curto prazo. A Empresa não realiza transação que envolva compra e venda que afetam o resultado do exercício.

Todas as inclusões durante o ano de 2025 derivam de necessidade de caixa momentânea. A gestão financeira da Empresa visa sempre a otimização da utilização do seu caixa.

10.2 Obrigações a pagar às partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Pessoas Jurídicas				
SC2 Participações Ltda.	278.235	-	278.235	-
Parebem	13.271	-	13.271	-
Praia Comprida Participações Ltda.	350.000	350.000	350.000	350.000
Condomínio do Shopping Montserrat	-	1.850	-	1.850
Total	641.506	351.850	641.506	351.850
Circulante	13.271	-	13.271	-
Não circulante	628.235	351.850	628.235	351.850
	641.506	351.850	641.506	351.850

Os passivos a pagar não preveem a incidência de juros e estão registrados por seus valores nominais. Os saldos não têm previsão de exigibilidade a curto prazo. A Empresa não realiza transação que envolva compra e venda que afetam o resultado do exercício.

Todas as inclusões/exclusões durante o ano de 2025 derivam de necessidade de caixa momentânea. A gestão financeira da Empresa visa sempre a otimização da utilização do seu caixa.

11 Tributos diferidos

A Empresa constituiu tributo diferido passivo sobre a diferença entre o custo e o valor justo das propriedades para investimento.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Demonstramos no quadro abaixo a composição das referidas obrigações diferidas:

Descrição	2025	2024
Imposto sobre propriedade para investimento		
Propriedade para investimento	157.763.476	102.304.000
Custo acumulado com benfeitorias nos shoppings	(56.746.030)	(55.018.926)
Base de cálculo	101.017.446	47.285.074
IRPJ	25.254.362	11.821.269
CSLL	9.091.570	4.255.657
	34.345.932	16.076.926
Total geral	34.345.932	16.076.926
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	34.345.932	16.076.926

O imposto de renda e a contribuição social derivados do ajuste de propriedade para investimentos só se tornarão exigíveis no caso de ocorrer a realização do efetivo ganho de capital.

12 Patrimônio líquido

12.1 Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 69.431.758 (mantendo o mesmo número de 2024), composto por 69.431.758 ações, no valor de R\$1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

12.2 Reserva legal

Constituída sobre a alíquota de 5% do lucro líquido de cada exercício social, com a finalidade de assegurar a integridade do capital social, que não excederá de 20% do capital social. A companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 182, exceder 30% (trinta por cento) do capital social. A reserva legal poderá ser usada somente para compensar prejuízos e aumentar capital. A reserva legal em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 3.289.031.

12.3 Distribuição de dividendos

Conforme previsto pelo acordo de acionistas, 80% de todo o lucro disponível para distribuição deverá ser passado para as partes, por meio de dividendos ou juros sobre capital próprio. A base de cálculo do lucro líquido para fins de distribuição de dividendos será deduzida da reserva legal, reserva de amortização de empréstimos e financiamentos e pela reserva de lucros a realizar, deduzida das receitas e despesas do exercício que não tiveram influência no caixa da Companhia.

SC2 Shopping Montserrat S.A.**Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024****(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)****13 Receita operacional, líquida**

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita de prestação de serviços e aluguéis	13.200.806	10.760.858	13.200.806	10.760.858
Receita de estacionamento	-	-	2.973.696	2.471.194
Linearização	1.163.785	1.035.940	1.163.785	1.035.940
Deduções tributárias	(431.721)	(357.795)	(688.947)	(357.795)
Total	13.932.870	11.439.003	16.649.340	13.910.197

14 Despesa por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Custo do estacionamento	-	-	(771.838)	(696.459)
Provisão para perdas esperadas	(525.750)	83.312	(525.750)	83.312
Condomínio e taxa de administração	(1.042.864)	(1.095.585)	(1.042.864)	(1.095.585)
Fundo de promoção	(93.098)	(91.582)	(93.098)	(91.582)
Despesa de pessoal	(63.522)	(81.772)	(63.522)	(81.772)
Despesas judiciais	(116.282)	(109.467)	(116.282)	(109.467)
Provisões para contingências	154.019	83.557	154.019	83.557
Depreciação e amortização	(14.338)	-	(22.636)	-
Serviços de terceiros	(26.672)	(16.051)	(26.672)	(16.051)
Ganho em propriedade para investimento	53.732.370	19.766.500	53.732.370	19.766.500
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	(769.953)	(754.678)	(761.648)	(754.678)
Total	51.233.910	17.784.234	50.462.079	17.087.775
Custo de aluguéis e serviços	(1.329.419)	(1.217.836)	(1.329.419)	(1.217.836)
Custos do estacionamento	-	-	(771.838)	(696.459)
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(1.174.335)	(1.064.722)	(1.174.335)	(1.064.722)
Outras receitas e despesas operacionais	53.737.664	20.066.792	53.737.671	20.066.792
Total	51.233.910	17.784.234	50.462.079	17.087.775

15 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Multas e juros recebidos	58.456	28.138	58.466	28.140
Descontos obtidos	1	7	1	7
Rendimento de aplicação financeira	66.491	44.843	72.923	49.980
Total	124.948	72.988	131.390	78.127
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(18.303)	(15.102)	(23.216)	(19.789)
Juros e multas	(25.615)	(29.764)	(25.615)	(31.442)
Descontos concedidos	(2.471.534)	(1.865.619)	(2.471.534)	(1.865.619)
Total	(2.515.452)	(1.910.485)	(2.520.365)	(1.916.850)
Resultado financeiro, líquido	(2.390.504)	(1.837.497)	(2.388.975)	(1.838.723)

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

16 Imposto de renda e contribuição social

No exercício de 2023 a Empresa alterou o regime de tributação de lucro real para lucro presumido. A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais nominais combinadas e da despesa de imposto de renda e contribuição social registrada no resultado está demonstrada abaixo:

19.1 Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora	
	2025	2024
Receita bruta sujeita ao percentual de 32%	10.405.133	8.522.093
Resultado da aplicação dos percentuais	3.329.643	2.727.070
Outras receitas	124.866	133.369
Receitas mudança de regime	455.308	364.337
Base de cálculo do imposto sobre o Lucro Presumido	3.909.817	3.224.776
IRPJ 15%	586.472	483.716
Adicional de IRPJ 10%	366.981	298.478
Total IRPJ	953.453	782.194
Base de cálculo da Contribuição Social	3.909.817	3.224.776
CSLL 9%	351.884	290.230
Total CSLL	351.884	290.230
IRPJ + CSLL	1.305.337	1.072.424

19.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora	
	2025	2024
Ganho valor justo propriedade para investimento	53.732.370	19.766.500
Alíquota	34%	34%
	18.269.006	6.720.610
Ajustes		69.332
Total	18.269.006	6.789.942

17 Instrumentos Financeiros

a. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

A Empresa e suas controladas estão expostas a riscos de mercado relacionados à flutuação das taxas de juros e de crédito. A Empresa dispõe de políticas e procedimentos para administrar essas situações e pode utilizar instrumentos de proteção para diminuir os impactos destes riscos.

Tais políticas e procedimentos incluem o monitoramento dos níveis de exposição a cada risco de mercado, além de estabelecer limites para a respectiva tomada de decisão. Todas as operações de instrumentos de proteção efetuadas pela Empresa têm como propósito a proteção de suas dívidas e investimentos.

A Empresa usa seu julgamento para escolher o melhor mecanismo e definir premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes na data do balanço.

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

b. Política de gestão de riscos financeiros

Risco de crédito

A Empresa pode incorrer em perdas por conta de eventuais problemas financeiros de seus clientes, que os levem a não honrar seus compromissos. Esse risco é administrado com recebimento dos aluguéis “*Against documents*”, evitando, dessa forma, a concentração de aluguéis em determinados consumidores e em clientes específicos. O risco do saldo a receber de cliente é devidamente monitorado e quando necessário, efetua-se o registro de Perdas Esperadas para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD).

Risco de liquidez

É o risco de a Empresa não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pelo corpo diretivo da Empresa.

c. Gestão de Capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Empresa para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos quotistas ou, ainda, vender ativos para reduzir o nível de endividamento, por exemplo.

A Empresa monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2025 e 2024, podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Dívida	-	-	-	-
Caixa e equivalente de caixa e aplicação	(267.441)	(234.204)	(267.441)	(234.204)
Dívida líquida	267.441	234.204	267.441	234.204
Ativo circulante	4.465.942	4.056.601	5.165.360	5.035.910
Ativo total	199.047.978	135.519.664	199.794.734	136.554.733
Passivo circulante	2.153.560	1.828.149	3.347.024	3.309.926
Índice de endividamento geral	0%	0%	0%	0%

SC2 Shopping Montserrat S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

18 Eventos subsequentes

Adicionalmente, não ocorreram, até a presente data, outros eventos que pudessem alterar de forma significativa as demonstrações contábeis da Companhia.

* * *