



## **Demonstrações Financeiras**

### **Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A**

Em 31 de dezembro de 2021



## **Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A**

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Índice

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais .....	3
Demonstrações dos resultados .....	4
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	8



## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Balanços patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa	4	798	203.350
		<b>798</b>	<b>203.350</b>
<b>Não circulante</b>			
Imobilizado	5	16.721.302	15.781.219
		<b>16.721.302</b>	<b>15.781.219</b>
<b>Tota Ativo</b>		<b>16.722.100</b>	<b>15.984.569</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Obrigações fiscais		277	6.466
		<b>277</b>	<b>6.466</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	6	14.716.523	14.716.523
Adiantamento para futuro aumento de capital		2.175.000	1.375.000
Reserva de lucros		(169.700)	(113.419)
		<b>16.721.823</b>	<b>15.978.103</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>16.722.100</b>	<b>15.984.569</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro 2021 e 2020

(Valores expressos em Reais)

	Nota	2021	2020
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>			
Receita operacional líquida		-	-
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados		-	-
Lucro Bruto		-	-
Despesas gerais e administrativas	7	(52.029)	(36.002)
Despesas comerciais	8	-	(32.000)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(52.029)	(68.002)
Receitas financeiras	9	-	50
Despesas financeiras	9	(4.260)	(1.593)
Resultado financeiro líquido		(4.260)	(1.544)
Outras receitas (despesas) não operacionais		-	-
Resultado antes do IRPJ e CSLL		(56.289)	(69.546)
Imposto de renda e contribuição social		8	(8)
Lucro líquido do exercício		(56.281)	(69.554)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro 2021 e 2020  
(Valores expressos em Reais)

### Demonstração do Resultado Abrangente em 31 de dezembro

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro líquido do exercício	(56.281)	(69.554)
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>(56.281)</b>	<b>(69.554)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro 2021 e 2020  
(Valores expressos em Reais)

	<b>Capital social</b>	<b>AFAC</b>	<b>Prejuízos Acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	14.716.523	1.375.000	(113.419)	<b>15.978.103</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	(56.281)	<b>(56.281)</b>
Distribuição de lucro	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	800.000	-	<b>800.000</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	14.716.523	2.175.000,	(169.700)	<b>16.721.823</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro 2021 e 2020  
(Valores expressos em Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	(R\$)	(R\$)
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado antes do IR e CS	(56.289)	(69.546)
Depreciação	-	-
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>(56.289)</b>	<b>(69.546)</b>
Cientes	-	-
Estoques	-	-
Impostos a recuperar	-	-
Depósitos Judiciais	-	-
Fornecedores e outros	-	-
Impostos diferidos	-	-
Obrigações Fiscais	(6.181)	4.305
Outros Créditos / Adiantamentos	-	-
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</b>	<b>(62.470)</b>	<b>(65.241)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Compras/Venda de Imobilizado	(940.083)	(956.039)
Pagamento de Dividendos	-	-
<b>Caixa Líquido nas Atividades de Investimentos</b>	<b>(940.083)</b>	<b>(956.039)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
Adiantamento Futuro Aumento Capital	800.000	771.555
Aumento Capital Social		410.000
<b>Caixa Líquido usado nas atividades de financiamento</b>	<b>800.000</b>	<b>1.181.555</b>
<b>Varição Líquida de caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>(202.553)</b>	<b>160.275</b>
<b>Caixa e Equivalente de Caixa no início do período</b>	<b>203.350</b>	<b>43.076</b>
<b>Caixa e Equivalente de Caixa no fim do período</b>	<b>798</b>	<b>203.350</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## **Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### **1. Contexto operacional**

O Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A (“Companhia”), com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, SIA Trecho 2, Lote 615 Parte 30, Zona Industrial (Guará), CEP. 71.200-021, constituída em 05 de junho de 2009, é uma sociedade de propósito específico - SPE, atuando no segmento de incorporação imobiliária. O empreendimento está totalmente concluído, e as unidades vendidas entregues aos seus adquirentes. Fase pré-operacional

### **2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, dentre outros, as provisões de demandas judiciais, provisão para distratos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas (vide detalhes na Nota 3.11).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Companhia 1º de setembro de 2022.

## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### 3. Políticas contábeis

#### 3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliárias, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) como a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentage of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m<sup>2</sup> da unidade em relação ao m<sup>2</sup> total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

### 3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

### 3.3. Imobilizado

O imobilizado é registrado 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 mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o seu valor residual são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

### 3.4. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de “Ativo imobilizado”, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens.

A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando -se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.1.



## **Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### **3.5. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

### **3.6. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas

### **3.7. Moeda funcional e de apresentação**

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **3.8. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2021**

Na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021.

## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.

### Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis



## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021  
(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Caixa e Bancos	798	203.350
	<u>798</u>	<u>203.350</u>

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 20% a 80% (20% em 2020) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). E compromissadas de terceiros 80% a 99% (80% a 90% em 2020) do CDI

### 5. Imobilizado

Imobilizado	<u>Obras em andamento</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>14.825.179</u>	<u>14.825.179</u>
Adições	956.039	956.039
(-) Baixas	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>15.781.219</u>	<u>15.781.219</u>
Adições	955.083	955.083
Baixas	(15.000)	(15.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>16.721.302</u>	<u>16.721.302</u>

### 6. Patrimônio líquido

Em 20 de agosto de 2019, através de ata de assembleia geral ordinária, os acionistas da Companhia realizaram o aumento do capital social através da emissão de 2.362.000 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, sendo integralizados R\$ 2.362 em participação societária de empresas do grupo.

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e 2020, é composto por quotas, de R\$1,00 (um real cada uma), distribuídas na seguinte proporção:



## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

Acionista/quotista	31/12/2021			31/12/2020		
	Ações	Valores em Reais	%	Quotas	Valores em Reais	%
Brasal Incorporações S/A	4.858.385	4.858.385	33,01%	4.858.385	4.858.385	33,01%
Emplavi Realizações Imobiliárias Ltda	4.858.385	4.858.385	33,01%	4.858.385	4.858.385	33,01%
Soltec Engenharia Ltda	4.858.385	4.858.385	33,01%	4.858.385	4.858.385	33,01%
EM3 Participações e Investimentos Ltda	28.290	28.290	0,19%	28.290	28.290	0,19%
Construtora Villela e Carvalho Ltda	28.290	28.290	0,19%	28.290	28.290	0,19%
Terral Participações e Empreendimentos LTDA	84.788	84.788	0,58%	84.788	84.788	0,58%
	<b>14.716.523</b>	<b>14.716.523</b>	<b>100%</b>	<b>14.716.523</b>	<b>14.716.523</b>	<b>100%</b>

### 7. Despesas gerais e administrativas

	2021	2020
Serviços de terceiros	(15.000)	-
Impostos e taxas	(34.641)	(33.614)
Despesas bancárias	(2.388)	(2.388)
	<b>(52.029)</b>	<b>(36.002)</b>

### 8. Despesas comerciais

	2021	2020
Propaganda e promoções	-	(32.000)
	<b>-</b>	<b>(32.000)</b>



## Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto se de outra forma mencionado)

### 9. Resultado financeiro, líquido

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Receitas Financeiras</b>		
Descontos Obtidos	-	50
	-	<b>50</b>
<b>Despesas Financeiras</b>		
Juros de mora/Multas	(4.260)	(1.593)
IOF	-	-
	<b>(4.260)</b>	<b>(1.593)</b>
	<b>(4.260)</b>	<b>(1.544)</b>

Marcello Alvares da Silva Velloso Ferreira  
Diretor

José Carlos Xavier de Souza  
Contador/CRC/DF 009136