

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

**Brashop S.A. – Administradora de
Shopping Center**

Em 31 de dezembro de 2022 com relatório do auditor
independente

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório de revisão dos auditores independentes	2
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
1. Contexto operacional	11
2. Políticas contábeis	11
3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas	33
4. Caixa e equivalentes de caixa	36
5. Investimentos	37
6. Propriedades para investimentos	38
7. Imobilizado	39
8. Imóveis a pagar	40
9. Imposto de renda e contribuição social	41
10. Tributos diferidos	42
11. Partes relacionadas	43
12. Remuneração dos administradores	44
13. Arrendamentos – CPC 06 (R2)	45
14. Obrigações tributárias	47
15. Patrimônio líquido	48
16. Provisão para riscos tributários cíveis e trabalhistas	48
17. Receita operacional líquida	49
18. Gastos por natureza	49
19. Resultado financeiro	50
20. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro	50
21. Coberturas de seguros	52
22. Transações que não afetaram o caixa	52

Relatório de revisão dos auditores independentes

Aos acionistas da

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center.

Brusque (SC)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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, 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 financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Blumenau, 24 de fevereiro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SC-000048/F



Cleverson Luís Lescowicz
Contador CRC-SC-027535/O

Brashop S. A. – Administradora de Shopping Center

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.370	17.881	7.126	19.308
Contas a receber de clientes		80	1.157	297	1.373
Impostos a recuperar		186	96	186	96
Partes relacionadas	11	69.103	57.977	69.765	58.578
Outros ativos		1	1	1	1
Total do ativo circulante		70.740	77.112	77.375	79.356
Ativo não circulante					
Depósitos judiciais		844	824	844	824
Partes relacionadas	11	1.107.552	1.065.789	1.107.552	1.065.789
Outros ativos		64	64	64	64
Investimentos	5	548.256	509.037	488.138	462.115
Propriedade para investimentos	6	661.200	628.730	759.634	720.339
Imobilizado	7	8.744	8.711	8.744	8.711
Direito de uso de arrendamento Intangível	13.a	15.177	13.526	15.177	13.526
		5.176	5.176	5.176	5.176
Total do ativo não circulante		2.347.013	2.231.857	2.385.329	2.276.544
Total do ativo		2.417.753	2.308.969	2.462.704	2.355.900

Brashop S. A. – Administradora de Shopping Center

Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante					
Fornecedores		274	432	274	433
Obrigações sociais e trabalhistas		79	74	79	74
Obrigações tributárias	14	2.882	2.928	3.175	3.171
Tributos diferidos	10	11.680	8.846	11.772	8.929
Imóveis a pagar	8	1.510	2.797	1.510	2.797
Dividendos a pagar	15	35.876	48.143	35.876	48.143
Passivo de arrendamentos	13.b	447	281	447	281
Outros passivos		186	158	186	158
Total do passivo circulante		52.934	63.659	53.319	63.986
Passivo não circulante					
Obrigações tributárias	14	1.234	1.517	1.463	1.683
Tributos diferidos	10	170.679	143.607	170.679	143.607
Imóveis a pagar	8	2.500	3.807	2.500	3.807
Partes relacionadas	11	944.042	967.239	988.379	1.013.677
Passivo de arrendamentos	13.b	16.617	14.575	16.617	14.575
Total do passivo não circulante		1.135.072	1.130.745	1.179.638	1.177.349
Patrimônio líquido	15				
Capital social		400.000	400.000	400.000	400.000
Reserva legal		47.403	39.850	47.403	39.850
Reserva de incentivos fiscais		2.565	2.565	2.565	2.565
Ajuste de avaliação patrimonial		398.599	398.599	398.599	398.599
Lucros acumulados		381.180	273.551	381.180	273.551
Total do patrimônio líquido		1.229.747	1.114.565	1.229.747	1.114.565
Total do passivo e patrimônio líquido		2.417.753	2.308.969	2.462.704	2.355.900

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais – exceto lucro líquido por lote de mil ações em R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	17	23.193	17.976	30.569	22.565
Lucro bruto		23.193	17.976	30.569	22.565
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(3.694)	(1.535)	(3.714)	(1.538)
Despesas com vendas	18	(1.732)	(1.139)	(1.732)	(1.139)
Resultado de equivalência	5.b	39.529	44.408	26.333	16.560
Outras receitas (despesas) operacionais		-	1.665	-	1.247
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	31.970	54.398	38.748	78.476
		66.073	97.797	59.635	93.606
Resultado antes do resultado financeiro		89.266	115.773	90.204	116.171
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	19	102.251	139.285	102.251	139.368
Despesas financeiras		(2.682)	(2.423)	(2.835)	(2.424)
		99.569	136.862	99.416	136.944
Lucro antes dos impostos		188.835	252.635	189.620	253.115
Imposto de renda e contribuição social					
IRPJ e CSLL correntes	9	(9.786)	(8.353)	(10.564)	(8.796)
IRPJ e CSLL diferidos	9	(27.991)	(41.577)	(27.998)	(41.614)
Lucro líquido do exercício		151.058	202.705	151.058	202.705

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro líquido do exercício	151.058	202.705	151.058	202.705
Itens que podem ser subsequentemente reclassificados para o resultado:				
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>151.058</u>	<u>202.705</u>	<u>151.058</u>	<u>202.705</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reservas de incentivos fiscais	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2020	400.000	29.715	2.565	398.599	129.123	960.002
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	202.705	202.705
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(48.142)	(48.142)
Constituição de reserva legal	-	10.135	-	-	(10.135)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	400.000	39.850	2.565	398.599	273.551	1.114.565
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	151.058	151.058
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(35.876)	(35.876)
Constituição de reserva legal	-	7.553	-	-	(7.553)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	400.000	47.403	2.565	398.599	381.180	1.229.747

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	188.835	252.635	189.620	253.115
Depreciações	552	545	552	545
Amortização de direito de uso	986	822	986	822
Juros provisionados a receber	(100.942)	(138.757)	(100.942)	(138.757)
Encargos sobre arrendamentos a pagar	1.775	1.538	1.775	1.538
Resultado de equivalência	(39.529)	(44.408)	(26.333)	(16.560)
Valor justo da propriedade de investimento	(31.970)	(54.398)	(38.748)	(78.476)
Redução (aumento) em:				
Contas a receber de clientes	1.077	(1.157)	1.076	(1.373)
Impostos a recuperar	(90)	138	(90)	138
Partes relacionadas	(6.263)	6.270	(6.324)	5.704
Outros ativos	(20)	477	(20)	477
Aumento (redução) em:				
Fornecedores	(158)	(241)	(159)	(240)
Obrigações sociais e trabalhistas	5	(9)	1.922	3.124
Obrigações tributárias	(8.200)	(4.782)	(10.780)	(8.017)
Partes relacionadas	(71.340)	(95.914)	(73.441)	(60.396)
Outros passivos	28	27	28	27
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(65.254)	(77.214)	(60.878)	(38.329)
Atividades de investimentos				
Aquisição de ativo imobilizado	(585)	-	(585)	-
Adições de intangível	-	(5.163)	-	(5.163)
Baixas de investimentos	-	5.163	-	6.222
Aquisição de propriedade para investimentos	(500)	-	(547)	(1.477)
Liquidação de imóveis adquiridos	(2.594)	(4.373)	(2.594)	(4.373)
Recebimento na venda de propriedade para investimento	54.316	53.601	54.316	53.601
Dividendos recebidos	310	-	310	-
Baixa de propriedade para investimento	-	37.040	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	50.947	86.268	50.900	48.810
Atividades de financiamentos				
Contraprestação de arrendamento	(2.204)	(1.867)	(2.204)	(1.867)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(2.204)	(1.867)	(2.204)	(1.867)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(16.511)	7.187	(12.182)	8.614
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17.881	10.694	19.308	10.694
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.370	17.881	7.126	19.308
Varição líquida no caixa e equivalentes de caixa	(16.511)	7.187	(12.182)	8.614

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center (“Brashop” ou “Companhia”), com sede em Brusque – Estado de Santa Catarina, é uma sociedade por ações constituída em 14 de abril de 1999. A Companhia tem como objeto principal de sua atividade a administração e comercialização de bens móveis e imóveis próprios, inclusive locação e arrendamento, e o de construtora e incorporadora de imóveis. A Companhia é controlada pela Forserum Serviços S.A., que por sua vez é controlada pelo Sr. Luciano Hang.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras da Companhia, compreendem as demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como “controladora” e “consolidado”.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que foram aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia adotou os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo CPC, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2021.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto pelas propriedades para investimento, instrumentos financeiros derivativos, ativos relacionados a instrumentos de dívida ou patrimoniais e contraprestações contingentes que foram mensurados pelo valor justo, e apresentam informações comparativas em relação ao exercício anterior.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estimativas incluem: perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, provisão para perdas com estoques, a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado, a provisão para litígios e a mensuração do valor justo de instrumentos financeiros. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo. Devido aos arredondamentos, os números ao longo deste documento podem não perfazerem precisamente aos totais apresentados.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Base para consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem a Companhia e sua controlada. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver o controle e finaliza quando a Companhia deixa de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

Os investimentos nas demonstrações financeiras da Companhia em sua controlada são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial. Na consolidação todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa, relacionados com transações entre controladora e controladas, são totalmente eliminados na consolidação.

Entre os principais procedimentos e ajustes de consolidação estão as seguintes eliminações: (i) Saldos das contas de ativos e passivos, bem como dos valores de receitas e despesas entre as empresas controladora e controlada, segundo a natureza contábil, de forma que as demonstrações financeiras consolidadas representem saldos de contas a receber e a pagar efetivamente com terceiros; (ii) Investimento correspondente às participações no patrimônio líquido e no resultado do exercício da empresa controlada; e; (iii) Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem a controlada Angicos Participações Ltda. e Bruem Empreendimentos Ltda., cuja participação percentual na em 31 de dezembro de 2022 é de 100%.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.2. Investimentos em controladas

Controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto destas políticas.

O investimento da Companhia em sua controlada, é contabilizado com base no método da equivalência patrimonial. As participações societárias nas controladas são apresentadas na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

	Percentual de participação %	
	31/12/2022	31/12/2021
Angicos Participações Ltda.	100,00%	100,00%
Bruem Empreendimentos Ltda.	100,00%	100,00%

2.3. Investimentos em coligadas

Equivalência Patrimonial

O investimento da Companhia em suas coligadas, é contabilizado com base no método da equivalência patrimonial. A participação percentual nestes investimentos na data do balanço é assim resumida:

	Percentual de participação %	
	31/12/2022	31/12/2021
FGP VIII Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%
Marina Beach Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%
Triumph Tower Empreendimento Ltda.	50,00%	50,00%
One Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%

As participações societárias nas coligadas são apresentadas na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas das coligadas.

As demonstrações financeiras das coligadas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e as políticas contábeis são consistentes com as adotadas pela Companhia. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas coligadas.

2. Políticas contábeis--Continuação

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2.3. Investimentos em coligadas—Continuação

Custo

Os investimentos em coligadas são contabilizados com base no método de custo, tendo em vista que a Companhia possui 20% ou menos de participação no capital das empresas, bem como não possui influência significativa na Administração dos negócios das mesmas.

Os dividendos recebidos das coligadas são reconhecidos na demonstração do resultado como receita com dividendos, quando recebidos.

As demonstrações financeiras da coligada são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

Os investimentos em coligadas e participação percentual na data do balanço é assim resumida:

	<u>Percentual de participação %</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Master S.A.	2,00%	2,00%

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, nenhuma provisão foi considerada necessária.

2.4. Conversão de moeda estrangeira

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço, sendo todas as diferenças registradas na demonstração do resultado.

Os ativos e passivos da controlada no exterior são convertidos para reais pela taxa de câmbio da data do balanço, e as correspondentes demonstrações do resultado são convertidas mensalmente pela taxa de câmbio média dos períodos. As diferenças cambiais resultantes da referida conversão são contabilizadas separadamente no patrimônio líquido. No momento da venda de uma controlada no exterior, o valor diferido acumulado reconhecido no patrimônio líquido, referente a essa controlada no exterior, é reconhecido na demonstração do resultado.

2. Políticas contábeis--Continuação

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2.5. Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e 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. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Aluguéis de imóveis

A receita de aluguel é contabilizada pelo método linear, durante o período do arrendamento, e é incluída na receita na demonstração do resultado, devido à sua natureza operacional

Venda de imóveis

A receita de venda de imóveis é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade são transferidos ao comprador. A receita de venda de imóveis é mensurada ao valor justo da contraprestação recebida ou a receber, líquida de retornos e descontos comerciais.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é registrada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receitas financeiras”, na demonstração do resultado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.6. Tributos

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a recolher para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são computados tendo por base o regime do denominado “lucro presumido regime de caixa”. As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

Tributos diferidos

Tributo diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Por ser tributada pelo regime de lucro presumido, não há impostos diferidos a serem reconhecidos, exceto quando da venda de propriedades para investimento, recebidas de forma parcelada.

Tributos sobre vendas

Despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos tributos sobre vendas, exceto:

- Quando os tributos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o tributo sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos tributos sobre vendas;
- O valor líquido dos tributos sobre vendas, recuperável ou a recolher, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas:

- Programa de Integração Social (PIS): 0,65%;
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS): 3%;
- Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISS): 2,5% a 5%.

Nas demonstrações de resultado as receitas são demonstradas pelos valores líquidos dos correspondentes tributos.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subseqüentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida).
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais).
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos a coligadas e empréstimos a diretores, incluídos em outros ativos financeiros não circulantes.

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida)

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

Os instrumentos de dívida da Companhia ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes compreendem investimentos em instrumentos de dívida cotados incluídos em outros ativos financeiros não circulantes.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos patrimoniais)

No reconhecimento inicial, a Companhia pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e não forem mantidos para negociação. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento, especificamente.

Ganhos e perdas sobre estes ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando a Companhia se beneficia destes proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que estes ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento.

Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: (a) as características e aos riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e riscos econômicos do contrato principal; (b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e (c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado--Continuação

Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferiu, nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros—Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Redução do valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes e ativos de contrato, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base. A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

A Companhia considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos há 180 dias. No entanto, em certos casos, a Companhia também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros—Continuação

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, contas a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e saldos bancários a descoberto.

Mensuração subsequente

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos. A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

ii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.8. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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 financeiras 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. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia conclui que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é necessário para as contas a receber de clientes e contas a pagar de fornecedores. A contrapartida dos ajustes a valor presente é efetuada contra o resultado, sendo apropriada entre receita e despesa financeira.

2.9. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para auferir receita de aluguel, mas não para venda no curso normal dos negócios, ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo foi incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data de reporte. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas (ou seja, na data em que o receptor obtém o controle) ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. O montante a ser incluído na demonstração do resultado deve ser determinado de acordo com os requisitos para determinação do preço de transação no CPC 47.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver alteração de uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia contabiliza a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data de alteração de uso.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.10. Imobilizado

Obras em andamento, instalações e equipamentos são demonstrados ao custo, líquido de depreciação acumulada e perdas acumuladas por perda por redução ao valor recuperável, se houver. Este custo inclui o custo de reposição do ativo imobilizado e custos de financiamentos para projetos de construção de longo prazo se os critérios de reconhecimento forem atendidos. Quando partes significativas do ativo imobilizado precisarem ser substituídas em intervalos, a Companhia as deprecia separadamente com base em sua vida útil específica. Da mesma forma, quando for realizada uma inspeção de grande porte, seu custo é reconhecido no valor contábil do ativo imobilizado como substituição, se os critérios de reconhecimento forem atendidos. Todos os demais custos de reparo e manutenção são reconhecidos no resultado, quando incorridos. O valor presente do custo esperado para descontinuação de um ativo após seu uso é incluído no custo do respectivo ativo se forem atendidos os critérios de reconhecimento para uma provisão.

A depreciação é calculada com base no método linear ao longo da vida útil estimada dos ativos, conforme a seguir apresentado:

Edificações	4%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%

Um item de imobilizado é baixado quando vendido (por exemplo, na data que o recebedor obtém controle) ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventuais ganhos ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

O valor residual e a vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

2.11. Custo dos empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.12. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Não há ativos intangíveis gerados internamente.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. Mudanças na vida útil estimada, ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa, consistente com a utilização do ativo intangível.

2.13. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor de mercado.

2.14. Contas a receber

São registrados no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e acrescidos das variações monetárias, quando contratadas.

Os créditos a receber estão líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída com base na análise de risco dos créditos, a qual leva em consideração a estatística de perdas no passado e avaliação dos consultores jurídicos.

Os créditos a receber são oriundos dos aluguéis a receber e da venda de imóveis. Esses créditos são de partes relacionadas.

2.15. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.16. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para o negócio em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda.

2.17. Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem 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. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os litígios referentes a processos judiciais para os quais é provável que 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 a 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 dos advogados externos. 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.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.18. Arrendamentos

A Companhia avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

Companhia como arrendatário

A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensurações dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Em determinados casos, se a titularidade do ativo arrendado for transferida para a Companhia ao final do prazo do arrendamento ou se o custo representar o exercício de uma opção de compra, a depreciação é calculada utilizando a vida útil estimada do ativo.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos de arrendamento incluem ainda o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certa de ser exercida pela Companhia e pagamentos de multas pela rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir a Companhia exercendo a opção de rescindir a arrendamento.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.18. Arrendamentos--Continuação

Companhia como arrendatário--Continuação

Passivos de arrendamento--Continuação

Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas (salvo se forem incorridos para produzir estoques) no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juro implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Companhia como arrendador

Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. A receita de aluguel é contabilizada pelo método linear, durante o período do arrendamento, e é incluída na receita na demonstração do resultado, devido à sua natureza operacional. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.19. Mensuração do valor justo

A Companhia mensura instrumentos financeiros, derivativos a valor justo em cada data de fechamento do balanço patrimonial.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo; ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal.

A Companhia utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável; e
- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização ao final de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento, e passivos significativos, tais como contraprestação contingente.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.20. Distribuição de lucros

A Companhia reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando esta distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da Companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a ser distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

2.21. Classificação corrente versus não corrente

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante.

Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja
- Utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.22. Distribuição de lucros

A Companhia reconhece um passivo relativo à distribuição de lucros quando existe uma obrigação presente de distribuição na data base de apresentação das demonstrações financeiras, oriunda de previsões societárias ou quando estipuladas e autorizadas até a referida data.

2.23. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

A Companhia não aplicou novas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022 ou após essa data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes, pois não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.

2.24. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A Administração avaliou e concluiu que as normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, não terão impactos nas demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração 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 financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Determinação do prazo de arrendamento de contratos que possuam cláusulas de opção de renovação ou rescisão (Companhia como arrendatário)

A Companhia determina o prazo do arrendamento como o prazo contratual não cancelável, juntamente com os períodos incluídos em eventual opção de renovação na medida em que essa renovação seja avaliada como razoavelmente certa e com períodos cobertos por uma opção de rescisão do contrato na medida em que também seja avaliada como razoavelmente certa.

A Companhia possui vários contratos de arrendamento que incluem opções de renovação e rescisão. A Companhia aplica julgamento ao avaliar se é razoavelmente certo se deve ou não exercer a opção de renovar ou rescindir o arrendamento. Nessa avaliação considera todos os fatores relevantes que criam um incentivo econômico para o exercício da renovação ou da rescisão. Após a mensuração inicial a Companhia reavalia o prazo do arrendamento se houver um evento significativo ou mudança nas circunstâncias que esteja sob seu controle e afetará sua capacidade de exercer ou não exercer a opção de renovar ou rescindir (por exemplo, realização de benfeitorias ou customizações significativas no ativo arrendado).

Os períodos de renovação de arrendamentos com períodos não canceláveis mais longos não são incluídos como parte do prazo do arrendamento, pois esses não são avaliados pela Administração como razoavelmente certos. Além disso, os períodos cobertos pelas opções de rescisão são incluídos como parte do prazo do arrendamento apenas quando são avaliados como razoavelmente certos de não serem exercidos.

Classificação de arrendamentos de propriedades (Companhia como arrendador)

A Companhia contratou arrendamentos na sua carteira de propriedades para investimento. A Companhia determinou, com base em sua avaliação dos termos e condições dos contratos, que assume substancialmente todos os riscos e benefícios significativos relativos à propriedade dos referidos bens. Dessa forma, contabiliza os contratos como arrendamentos operacionais.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Tributos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. Diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

Mensuração ao valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros registrados no balanço patrimonial não pode ser mensurado com base em preços cotados nos mercados ativos, o valor justo é mensurado com base em técnicas de avaliação, incluindo o modelo de fluxo de caixa descontado. Os inputs considerados nestes modelos são obtidos de mercados observáveis, quando possível. Nas situações em que estes inputs não podem ser obtidos de mercados observáveis, um grau de julgamento é necessário para estabelecer os respectivos valores justos. Os julgamentos associados incluem avaliação do risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas relativas a estes fatores poderiam afetar o valor justo dos instrumentos financeiros.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas --Continuação

Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a 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 dos advogados externos. 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.

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A Companhia reconhece suas propriedades para investimento pelo valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Para propriedades de investimento, uma metodologia de avaliação baseada em um modelo de fluxo de caixa descontado foi utilizada, considerando a ausência de dados de mercado comparáveis devido à natureza das propriedades. A Companhia contratou um especialista de avaliação independente para efetuar a avaliação do valor justo das propriedades de investimento.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas --Continuação

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e depósitos à vista	1.370	17.881	7.126	19.308
	1.370	17.881	7.126	19.308

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário em instituições financeiras de primeira linha.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

5. Investimentos

a) Composição dos investimentos

Os investimentos são avaliados pela Companhia pelo método de equivalência patrimonial e pelo custo histórico, atualmente os investimentos não são consolidados pelo fato da Companhia não deter o controle sobre esses investimentos. Os saldos de investimentos estavam compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2022
<u>Investimentos avaliados por equivalência patrimonial</u>				
FGP VIII Empreendimento Ltda.	9.030	9.030	9.030	9.030
Valor justo FGP VIII Empreend. Ltda.*	67.255	67.255	67.255	67.255
Triumph Tower Empreendimento Ltda.	5.719	5.719	5.719	5.719
Valor justo Triumph Tower Empreend. Ltda.*	46.702	46.702	46.702	46.702
Marina Beach Empreendimento Ltda.	9.906	9.906	9.906	9.906
Valor justo Marina Beach Empreend. Ltda.*	222.371	222.371	222.371	222.371
One Empreendimento Ltda.	127.125	101.102	127.125	101.102
	488.108	462.085	488.108	462.085
<u>Investimentos em empresas controladas</u>				
Angicos Participações Ltda.	28.487	24.396	-	-
Bruem Brusque Empreendimentos Ltda.	31.631	22.526	-	-
	60.118	46.922	-	-
<u>Investimentos avaliados à custo histórico</u>				
Master S.A.	30	30	30	30
	30	30	30	30
	548.256	509.037	488.138	462.115

* A Companhia utilizou propriedades de investimento para aportar capital em sociedades que tem por objetivo realizar empreendimentos imobiliários. A Companhia não detém o controle dessas investidas, sendo a administração e incorporação do empreendimento de responsabilidade de seus sócios nos respectivos empreendimentos. Os valores de aportes de capital foram realizados pelos valores de custo histórico das propriedades. O valor justo da propriedade passou a ser parte do investimento nos empreendimentos, tendo cessado a sua valorização a mercado a partir da data da incorporação ao capital das respectivas sociedades. O valor justo será realizado à medida que os empreendimentos forem sendo realizados através de venda das unidades imobiliárias. Em 31 de dezembro de 2022 as referidas empresas são representadas basicamente pelos terrenos aportados pelos sócios, não tendo ainda o memorial descritivo registrado. Administração concluiu que não existe indicativo de impairment para os investimentos.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

5. Investimentos--Continuação

b) Movimentação dos investimentos

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	469.792	451.777
Equivalência patrimonial	44.408	16.560
Aquisições	(5.163)	(6.222)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	509.037	462.115
Equivalência patrimonial	39.529	26.333
Dividendos recebidos	(310)	(310)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	548.256	488.138

6. Propriedades para investimentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Terrenos	370.000	342.603	407.728	376.384
Edificações	291.200	286.127	351.906	343.955
	661.200	628.730	759.634	720.339

Para definição de valor justo dos imóveis tomou-se como base a comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como:

- (i) Fator de transposição: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliado, em função da localização relativa do mesmo.
- (ii) Fator de área: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliado, em função relativa dos mesmos.
- (iii) Fator de topografia: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliado, em função do padrão e potencial de utilização do mesmo.

Depois de homogeneizados, estes valores são submetidos a um tratamento estático para determinação do valor unitário a ser adotado para o imóvel avaliado. Para determinação do valor justo tomou-se como base, imóveis de padrão similar e na mesma região.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

6. Propriedades para investimentos--Continuação

A movimentação do saldo das propriedades para investimento foi como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	611.372	640.386
Valor justo	54.398	78.476
Aquisições	-	1.477
Baixas	(37.040)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	628.730	720.339
Valor justo	31.970	38.748
Aquisições	500	547
Saldo em 31 de dezembro de 2022	661.200	759.634

7. Imobilizado

A Administração entende que o ativo imobilizado é plenamente recuperável por meio do fluxo de caixa das operações futuras. A seguir a composição do ativo imobilizado em 31 de dezembro de 2022:

	<u>Taxa média anual de depreciação</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>			Líquido em 31/12/2021
		<u>Custo de aquisição</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido em 31/12/2022</u>	
Terrenos		180	-	180	180
Edificações e instalações	4%	12.638	(4.665)	7.973	8.515
Móveis e utensílios	10%	35	(22)	13	16
Veículos	20%	585	(7)	578	-
		<u>13.438</u>	<u>(4.694)</u>	<u>8.744</u>	<u>8.711</u>

A movimentação do ativo imobilizado em 2022 foi como segue:

	<u>Taxa média anual de depreciação</u>	<u>Controladora e Consolidado</u>		
		<u>Saldo em 31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em 31/12/2022</u>
Custo				
Terrenos		180	-	180
Edificações e instalações		12.638	-	12.638
Móveis e utensílios		35	-	35
Veículos		-	585	585
		<u>12.853</u>	<u>585</u>	<u>13.438</u>
Depreciação				
Edificações e instalações	4%	(4.123)	(542)	(4.665)
Móveis e utensílios	10%	(19)	(3)	(22)
Veículos	20%	-	(7)	(7)
		<u>(4.142)</u>	<u>(552)</u>	<u>(4.694)</u>
Total do imobilizado		<u>8.711</u>	<u>33</u>	<u>8.744</u>

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

8. Imóveis a pagar

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis a pagar	4.010	6.604
	4.010	6.604
Circulante	1.510	2.797
Não circulante	2.500	3.807

Os imóveis a pagar apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora e Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	21.167
Pagamentos	(4.373)
Transferência para partes relacionadas	(10.190)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	6.604
Pagamentos	(2.594)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.010

Os saldos no passivo não circulante têm vencimento conforme segue:

Ano	Controladora e Consolidado
	31/12/2022
2024	300
2025	1.200
2026	1.000
	2.500

Os saldos são corrigidos através de índice de variação poupança e pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil).

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

9. Imposto de renda e contribuição social

A seguir demonstramos a composição dos impostos de renda e da contribuição social reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aluguéis	27.880	23.849	35.535	28.611
Receita de prestação de serviços	21	68	21	68
Base de presunção	27.901	23.985	35.556	28.747
Lucro presumido (8% a 32%)	8.928	7.675	11.378	9.199
Receitas financeiras	102.251	139.285	102.251	139.248
Base tributável	111.179	146.960	113.629	148.447
Imposto de renda (15%-25%)	(27.771)	(36.704)	(28.335)	(37.050)
Contribuição social (9%)	(10.006)	(13.226)	(10.227)	(13.360)
Total da despesa de imposto	(37.777)	(49.930)	(38.562)	(50.410)
IRPJ e CSLL correntes	(9.786)	(8.353)	(10.564)	(8.796)
IRPJ e CSLL diferidos	(27.991)	(41.577)	(27.998)	(41.614)

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

10. Tributos diferidos

A seguir demonstramos a composição dos saldos de tributos diferidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Valor a receber de imóveis vendidos	1.140.809	1.094.183	1.140.809	1.094.183
Diferenças no regime de caixa	7.763	1.905	8.425	2.506
PIS diferido	6.977	6.760	6.982	6.764
COFINS diferido	32.203	31.201	32.223	31.219
Imposto de renda diferido	105.279	84.185	105.328	84.230
Contribuição social diferido	37.900	30.307	37.918	30.323
Total dos impostos diferidos	182.359	152.453	182.451	152.536
Total passivo circulante	11.680	8.846	11.772	8.929
Total passivo não circulante	170.679	143.607	170.679	143.607

O imposto diferido é originado principalmente diferença temporária na venda dos imóveis, visto que foram registrados em sua competência e são tributadas pelo regime de caixa. Os impostos estão segregados de acordo com o cronograma de realização deste saldo.

A seguir demonstramos as movimentações do imposto diferido no exercício:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	107.756	107.789
Pagamentos	(10.758)	(11.385)
Diferimento dos impostos atualização	55.455	56.132
Saldo em 31 de dezembro de 2021	152.453	152.536
Pagamentos	(11.637)	(12.705)
Diferimento dos impostos atualização	41.543	42.620
Saldo em 31 de dezembro de 2022	182.359	182.451

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

11. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo				
Contas a receber (ativo circulante)				
Aluguéis a receber	7.763	1.906	8.425	2.507
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário (c)	61.340	56.071	61.340	56.071
	69.103	57.977	69.765	58.578
Mútuo (ativo não circulante)				
One Empreendimentos Ltda.	16.138	16.138	16.138	16.138
Triumph Tower Empreendimentos Ltda.	7.420	3.944	7.420	3.944
Marina Beach Empreendimentos Ltda.	3.694	3.319	3.694	3.319
The Tower Empreendimentos Ltda.	718	491	718	491
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário	113	3.785	113	3.785
Contas a receber (ativo não circulante)				
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário (c)	1.079.469	1.038.112	1.079.469	1.038.112
	1.107.552	1.065.789	1.107.552	1.065.789
Total do ativo	1.176.655	1.123.766	1.177.317	1.124.367
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo				
Mútuo (passivo não circulante)				
Luciano Hang - mútuos (a)	944.042	967.239	988.379	1.013.677
Luciano Hang - dividendos (b)				
Total do passivo	944.042	967.239	988.379	1.013.677

(a) Os mútuos com o acionista Luciano Hang não possuem remuneração e prazos para serem liquidados.

(b) Referem-se a dividendos de anos anteriores não pagos.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

11. Partes relacionadas--Continuação

(c) A movimentação dos saldos de contas a receber com o Challenger Fundo Imobiliário está demonstrada abaixo:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Início do exercício	1.094.183	1.009.027
Atualização	100.942	138.757
Recebimentos	(54.316)	(53.601)
Fim do exercício	1.140.809	1.094.183

Durante o exercício as seguintes transações afetaram o resultado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aluguel e condomínio	27.901	23.917	35.535	28.680
Juros recebidos na venda de imóveis	100.942	138.757	100.942	138.757

12. Remuneração dos administradores

A Companhia é administrada por uma Diretoria, formada por 2 (dois) membros acionistas ou não, residentes no país, que exercem suas funções sem remuneração.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

13. Arrendamentos – CPC 06 (R2)

A norma IFRS 16/ CPC 06 (R2) é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019, e tem como objetivo unificar o modelo de contabilização do arrendamento, exigindo dos arrendatários reconhecer os passivos assumidos em contrapartida aos respectivos ativos correspondentes ao seu direito de uso para todos os contratos de arrendamento, a menos que apresente as seguintes características que estão no alcance da isenção da norma:

- i) Contrato com um prazo inferior ou igual a doze meses; e
- ii) Possua um valor imaterial ou tenha como base valores variáveis.

A Companhia avaliou os potenciais impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes da adoção inicial da norma CPC 06 (R2) /IFRS 16. Na adoção inicial foi identificado um contrato de aluguel o qual se enquadrava na norma, os quais apresentaram as seguintes variações:

a) Direito de uso

Os saldos de arrendamento mercantil em 31 de dezembro de 2022 estão representados por aluguéis o qual a Companhia classificou:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Direito de uso de arrendamento		
Locações de imóveis	18.271	15.633
	18.271	15.633
(-) Amortização de direito de uso		
Locações de imóveis	(3.094)	(2.107)
	(3.094)	(2.107)
	15.177	13.526

O direito de uso de arrendamento apresentou a seguinte movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora e Consolidada
Saldo em 31 de dezembro de 2020	11.499
Adições e remensurações	2.849
Amortização	(822)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	13.526
Adições e remensurações	2.637
Amortização	(986)
Saldo em 30 de setembro de 2022	15.177

13. Arrendamentos – CPC 06 (R2) --Continuação

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

b) Arrendamentos a pagar

Os saldos de arrendamento mercantil em 31 de dezembro de 2022 estão representados por alugueis e demonstrados da seguinte forma:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Locações de imóveis	17.064	14.856
Arrendamentos a pagar com terceiros	17.064	14.856
Circulante	447	281
Não circulante	16.617	14.575

O contrato de aluguel possui prazo restante de 16 anos, podendo ou não serem renovados desde que ambas as partes tenham comum acordo e aviso prévio de 90 a 180 dias. A taxa de desconto utilizada é de 10,90% a.a. e não está explícita em contrato, contudo a Administração adotou uma taxa de mercado nominal de acordo com o prazo do contrato.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 apresentaram as seguintes movimentações:

	Controladora e Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	12.336
Adições e remensurações	2.849
Encargos	1.538
Contraprestação (principal e juros)	(1.867)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	14.856
Adições e remensurações	2.637
Encargos	1.775
Contraprestação (principal e juros)	(2.204)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	17.064

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

13. Arrendamentos – CPC 06 (R2)--Continuação

Os saldos têm vencimento conforme segue (saldo não circulante):

Ano	Controladora e Consolidado
	31/12/2022
2023	479
2024	575
2025	684
A partir de 2026	14.879
	16.617

c) Efeito no resultado

De acordo com a norma CPC 06 (R2) / IFRS16, concluiu-se que as contraprestações de arrendamento que anteriormente eram registradas como despesas com ocupação passaram a ser reconhecidas nas linhas de depreciação e despesas financeiras. Muito embora o novo pronunciamento não traxe nenhuma alteração no montante total que será levado ao resultado ao longo da vida útil do contrato, é correto afirmar que existe um efeito temporal no lucro líquido, com uma redução de R\$ 431 até 31 de dezembro de 2022 (R\$ 494 em 31 de dezembro de 2021), em função principalmente do método de reconhecimento dos juros e atualização monetária associados aos arrendamentos.

14. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
PIS e COFINS a recolher	198	245	222	267
IRRF a recolher	-	1	-	1
IRPJ e CSLL a pagar	3.442	3.721	3.651	3.906
Outros impostos	476	478	765	680
Total de obrigações tributárias	4.116	4.445	4.638	4.854
Circulante	2.882	2.928	3.175	3.171
Não circulante	1.234	1.517	1.463	1.683

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia era de R\$ 400.000 (milhões) composto por 400.000 (milhões) ações ordinárias, todas subscritas e integralizadas.

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída tendo como base 5% do lucro líquido do exercício limitado a 20% do Capital Social subscrito. A reserva é constituída ao final de cada exercício.

c) Dividendos

Conforme estatuto da Companhia, os dividendos mínimos obrigatórios são calculados à razão de 25% dos lucros auferidos no exercício, após dedução das reservas e compensação de saldos de prejuízos acumulados. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Diretoria da Companhia distribuiu lucros no montante de R\$ 35.876.

d) Reserva de retenção de lucros

A Companhia registra nesta conta os lucros acumulados e ainda não distribuídos para o acionista. Esta conta é formada basicamente pelos resultados auferidos com a valorização das propriedades para investimento, ganhos na venda de imóveis e atualização dos valores a receber das vendas a prazo. A Companhia efetuará a destinação de tais resultados mediante a geração de caixa futura para o efetivo pagamento destes resultados.

e) Ajustes de avaliação patrimonial

Nesta conta está registrado o valor do ajuste a valor justo quando da adoção inicial dos novos pronunciamentos contábeis. A realização deste saldo ocorrerá pela venda das propriedades para investimento.

16. Provisão para riscos tributários cíveis e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 tramitam em esfera judicial processos cíveis, trabalhistas e fiscais, os quais com fundamento na opinião de assessores jurídicos, possuem probabilidade de perda remota. Portanto, nenhuma provisão foi registrada em 31 de dezembro de 2022. A companhia não possui ações com probabilidade de perda possível.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta				
Receitas de aluguéis	27.880	23.849	35.535	28.611
Receitas de condomínios	21	68	21	68
Total de receitas	27.901	23.917	35.556	28.679
Deduções da receita				
Impostos sobre as vendas	(4.708)	(5.941)	(4.987)	(6.114)
Total de deduções das receitas	(4.708)	(5.941)	(4.987)	(6.114)
Receita operacional líquida	23.193	17.976	30.569	22.565

18. Gastos por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado por função. Conforme requerido pelo CPC 26, apresenta, a seguir, o detalhamento da demonstração do resultado por natureza:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Gastos por função</u>				
Despesas gerais e administrativas	(3.694)	(1.535)	(3.714)	(1.538)
Despesas com vendas	(1.732)	(1.139)	(1.732)	(1.139)
	(5.426)	(2.674)	(5.446)	(2.677)
<u>Gastos por natureza</u>				
Despesas com pessoal	(490)	(495)	(490)	(495)
Depreciação	(552)	(545)	(552)	(545)
Amortização de direito de uso	(986)	(822)	(986)	(822)
Aluguéis	(6)	(7)	(6)	(7)
Serviços de terceiros	(1.367)	(348)	(1.386)	(350)
Taxas e tarifas	(1.225)	(233)	(1.225)	(234)
Outros	(800)	(224)	(801)	(224)
	(5.426)	(2.674)	(5.446)	(2.677)

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Juros recebidos	100.942	138.757	100.942	138.757
Rendimento aplicações financeiras	1.245	491	1.245	491
Descontos recebidos	64	37	64	120
	102.251	139.285	102.251	139.368
Despesas financeiras				
Juros pagos	(593)	(520)	(593)	(520)
Descontos concedidos	(7)	(20)	(7)	(20)
Despesas bancárias	(307)	(345)	(308)	(345)
Multa e juros sobre parcelamentos	-	-	(151)	-
Juros sobre arrendamentos a pagar	(1.775)	(1.538)	(1.775)	(1.538)
Outras despesas financeiras	-	-	(1)	(1)
	(2.682)	(2.423)	(2.835)	(2.424)
Resultado financeiro líquido	99.569	136.862	99.416	136.944

20. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro

Os instrumentos financeiros constantes nas contas de ativo e passivo encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2022 e correspondem, substancialmente, ao seu valor de mercado. Os principais instrumentos financeiros da Companhia são:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	1.370	17.881	7.126	19.308
Contas a receber de clientes	80	1.157	297	1.373
Partes relacionadas - Ativa	1.176.655	1.123.766	1.177.317	1.124.367
Passivos				
Fornecedores	274	432	274	433
Partes relacionadas - Passiva	944.042	967.239	988.379	1.013.677
Arrendamento mercantil	17.064	14.856	17.064	14.856
Outros passivos	186	158	186	158

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

A Administração da Companhia é de opinião que os instrumentos financeiros, os quais estão reconhecidos nas demonstrações financeiras intermediárias pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado, em razão de o vencimento de parte substancial dos saldos ocorrer em data próxima às dos balanços. O saldo da rubrica “Empréstimos e financiamentos” é atualizado monetariamente, estando lastreados a juros pós-fixados, com base nos encargos definidos em contratos, os quais são próximos das condições de mercado e, portanto, o saldo devedor registrado nas datas dos balanços está próximo do valor de mercado. Contudo, tendo em vista que não há mercado ativo para esses instrumentos, as diferenças poderiam ocorrer se tais valores fossem liquidados antecipadamente. A Diretoria Executiva é responsável por supervisionar a gestão dos riscos aos quais a Companhia está exposta, os quais são:

- a) Risco de crédito: O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e de financiamento. A Companhia tem concentração de imóveis arrendados para empresa relacionada. A diretoria monitora o risco de sua contraparte regularmente. O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Diretoria Financeira da Companhia. A necessidade de uma provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data reportada com base no histórico de perda incorrida da carteira e análise financeira da contraparte. Em 31 de dezembro de 2022 não se verificou a necessidade de constituição de provisão para perdas com recebíveis. Adicionalmente, a Companhia monitora os valores depositados e a concentração em determinadas instituições e, assim, mitiga o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte.
- b) Risco de liquidez: A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua administração.
- c) Risco de mercado: o risco de mercado é o risco de que o valor justo dos ativos futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam dois tipos de riscos: (a) risco de taxa de juros e (b) risco cambial.
- d) Risco de encargos financeiros/flutuação de taxa de câmbio: Esse risco advém de a possibilidade da Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros de captação bem como pela exposição a oscilações de câmbio que aumentem as suas despesas financeiras relativas a empréstimos obtidos junto a instituições financeiras. A Companhia monitora continuamente a volatilidade das taxas de mercado.

Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

e) Gerenciamento de capital: A Administração da Companhia gerencia seus recursos, a fim de assegurar a continuidade dos negócios e maximizar os recursos para aplicação em abertura de lojas, reformas e remodelação das lojas existentes, além de prover retorno aos quotistas. Periodicamente, a Administração revisa a estrutura de capital e sua habilidade de liquidar os seus passivos, bem como monitora tempestivamente o prazo médio de fornecedores em relação ao prazo médio de giro dos estoques, tomando as ações necessárias quando a relação entre esses saldos apresentar ativo maior que o passivo. Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade das operações para oferecer retorno aos quotistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo e maximizar os recursos para aplicação em abertura de lojas, reformas e remodelação das lojas existentes. Não houve alterações na abordagem da Companhia à administração de capital durante o exercício. A Companhia, não está sujeita às exigências externas impostas de capital.

21. Coberturas de seguros

A Companhia possui seguro para riscos de sinistro em cada um de seus prédios classificados como propriedades para investimento. Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes, pela Administração da Companhia, para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo permanente e lucros cessantes.

22. Transações que não afetaram o caixa

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia efetuou certas transações que impactaram os saldos patrimoniais sem ter impacto no caixa. As transações estão abaixo sumariadas:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Adições e remensurações de arrendamentos	2.637	2.849
Transferências de imóveis a pagar para partes relacionadas	-	10.190
Transferências de dividendos a pagar para partes relacionadas	-	26.181