

Demonstrações Financeiras

Parque Shopping Maceió S.A.

31 de dezembro de 2022 e 2021
com Relatório do Auditor Independente

Parque Shopping Maceió S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas
Parque Shopping Maceió S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Parque Shopping Maceió S.A. ("Companhia"), 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 do Parque Shopping Maceió S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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 conforme 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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- 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 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S Ltda.
CRC-SP015199/O-F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Martorelli', is written over the printed name.

Roberto Martorelli
Contador CRC-RJ106103/O-0

Parque Shopping Maceió S.A.

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

	Nota	2022	2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		805	849
Aplicações financeiras	4	5.584	8.859
Contas a receber	5	15.904	17.584
Dividendos antecipados	9	37.375	19.955
Outros créditos		550	1.718
		60.218	48.965
Não circulante			
Outros valores a receber	6	10.649	16.081
Outros créditos		157	662
Propriedades para investimento Intangível	6	235.781	235.621
		22	36
		246.609	252.400
Total do ativo		306.827	301.365
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		160	52
Impostos e contribuições a recolher		2.626	3.321
Receitas diferidas	7	128	309
Outras obrigações		32	304
		2.946	3.986
Não circulante			
Receitas diferidas	7	512	591
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	750	2.285
		1.262	2.876
Patrimônio líquido	9		
Capital social		230.505	230.505
Reservas de lucros		72.114	63.998
		302.619	294.503
Total do passivo e do patrimônio líquido		306.827	301.365

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Parque Shopping Maceió S.A.

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

	Nota	2022	2021
Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços	11	54.982	43.823
Custo de aluguéis e serviços	12	(11.100)	(9.400)
Lucro bruto		43.882	34.423
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas, gerais e administrativas	13	(853)	(2.320)
Ganho na venda de terreno	6	-	27.868
Outras despesas, líquidas		-	(162)
Resultado financeiro		(853)	25.386
Despesas financeiras	14	(181)	(189)
Receitas financeiras	14	639	584
Resultado financeiro		458	395
Lucro antes dos impostos e contribuições		43.487	60.204
Imposto de renda e contribuição social correntes	8	(8.207)	(12.084)
Imposto de renda e contribuição diferidos	8	1.535	870
Lucro líquido do exercício		36.815	48.990
Lucro líquido por ação básico e diluído - (em R\$)	9	0,16	0,21

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Parque Shopping Maceió S.A.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	36.815	48.990
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	<u>36.815</u>	<u>48.990</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Parque Shopping Maceió S.A.

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

	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Saldos em 31 dezembro de 2020	230.505	6.386	39.976	-	276.867
Lucro líquido do exercício	-	-	-	48.990	48.990
Constituição da reserva legal (Nota 9)	-	2.449	-	(2.449)	-
Distribuição de dividendos (Nota 9)	-	-	-	(14.019)	(14.019)
Constituição de reserva de retenção de lucros (Nota 9)	-	-	32.522	(32.522)	-
Distribuição de dividendos adicionais 2020 (Nota 9)	-	-	(17.335)	-	(17.335)
Saldos em 31 dezembro de 2021	230.505	8.835	55.163	-	294.503
Lucro líquido do exercício	-	-	-	36.815	36.815
Constituição da reserva legal (Nota 9)	-	1.841	-	(1.841)	-
Distribuição de dividendos (Nota 9)	-	-	-	(8.744)	(8.744)
Constituição de reserva de retenção de lucros (Nota 9)	-	-	26.230	(26.230)	-
Distribuição de dividendos adicionais 2021 (Nota 9)	-	-	(19.955)	-	(19.955)
Saldos em 31 dezembro de 2022	230.505	10.676	61.438	-	302.619

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Parque Shopping Maceió S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	2022	2021
Atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	36.815	48.990
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de		
Depreciação e amortização	3.527	3.422
Aluguel linear	2.581	(402)
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	(486)	(432)
Provisão para perda de crédito esperada	497	2.237
Ganho na venda de terreno	-	(28.279)
Impostos diferidos	(1.535)	(870)
	41.399	24.666
Redução (aumento) dos ativos		
Contas a receber	(1.398)	(3.271)
Outros créditos	1.673	(1.176)
	275	(4.447)
Aumento (redução) dos passivos		
Fornecedores	108	(45)
Impostos e contribuições a recolher	11.100	13.292
Outras obrigações	(273)	227
Receitas diferidas	(260)	(179)
	10.675	13.295
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(8.749)	(10.317)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(3.046)	(473)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	40.554	22.724
Atividades de investimento		
Adições em propriedade para investimento	(3.672)	(2.549)
Venda das propriedades para investimento	5.313	26.883
Resgate líquido em aplicações financeiras	3.761	15.392
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	5.402	39.726
Atividades de financiamento		
Dividendos e JCP pagos	(46.000)	(61.893)
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento	(46.000)	(61.893)
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	(44)	557
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	805	849
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	849	292
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	(44)	557

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Parque Shopping Maceió S.A. ("Companhia"), sediado na Rua Dias Ferreira nº 190, Sala 301 - parte, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e filial na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas, na Av. Comendador Gustavo Paiva nº9.994, Cruz das Almas, foi constituído em 20 de fevereiro de 2008 e tem por objeto exploração de empreendimentos imobiliários, incluindo "shopping center", no município de Maceió, Estado de Alagoas, bem como a gestão de estacionamentos e garagens próprios.

A Companhia é uma Joint Venture entre a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (Aliansce Sonae) e a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., com participação de 50% da Aliansce Sonae, que possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral.

A Companhia detém participação de 100% no empreendimento Parque Shopping Maceió localizado no município de Maceió, Estado de Alagoas, que foi inaugurado em novembro de 2013.

A autorização para a emissão dessas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria em 08 de agosto de 2023.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos financeiros, é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação--Continuação

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos. Os saldos desta rubrica estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

2.3. Contas a receber

Incluem valores a receber de aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) de áreas e serviços prestados a terceiros, registrados conforme o regime de competência na data do balanço e que são classificados como empréstimos e recebíveis. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

Para contas a receber de clientes, 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.

2.4. Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

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

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

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. Vide políticas contábeis na Nota 2.14 - Reconhecimento de receitas.

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” (também referido como teste de “SPPI”) 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.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)--Continuação

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 e outras contas a receber.

Os ativos financeiros da Companhia ao valor justo por meio do resultado incluem principalmente as aplicações financeiras.

Redução ao 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.

2.5. Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, contas a pagar, 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.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Passivos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

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.

2.6. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e depreciada pelo prazo de vida útil de 50 anos.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia registra o shopping center em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento mercantil operacional.

2.7. Provisões para perdas por *impairment* em 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. Se tais evidências forem 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 justo menos despesas de venda.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.8. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva.

2.9. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação.

2.10. Capital social

Ações ordinárias e preferenciais são classificadas como patrimônio líquido.

2.11. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidas nos ativos financeiros, caso aplicável.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.12. Imposto de renda e contribuição social

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação lucro presumido caixa, aplicando as alíquotas 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o montante tributável excedente de R\$240 mil por ano para imposto de renda e 9% para CSLL, sob uma base presumida distinta, conforme receita correspondente. Ou seja, a base de cálculo do imposto é determinada através da aplicação de um percentual sobre os valores globais da receita auferida pela pessoa jurídica, percentual este que é expressamente previsto em lei e varia em função da atividade da Empresa.

- Receitas operacionais - percentual presumido de 32%;
- Receitas financeiras - percentual de 100%.

A apuração por meio do lucro presumido que tem como base o regime de caixa é calculado proporcionalmente ao valor recebido dos valores faturados, mas sem dedução de qualquer tipo de custos ou despesas.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

2.13. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41.

2.14. Reconhecimento de receita

Receita de aluguel e cessão de direitos de uso (CDU)

Companhia reconhece suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluída na receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Reconhecimento de receita--Continuação

Receita de aluguel e cessão de direitos de uso (CDU)--Continuação

Os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R1) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação.

Receita de estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos do shopping center apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

Receitas de financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.15. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras 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.

Descrevemos abaixo as principais estimativas da Companhia:

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A Companhia divulga o valor justo de sua propriedade para investimento conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28. Para propriedade 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 prepara internamente os referidos cálculos. As principais premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para fins de divulgação são fornecidas na Nota 6.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Julgamentos--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 da Companhia 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 aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das diversas unidades geradoras de caixa, incluindo análise de sensibilidade, são detalhadas nas Notas 6.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato

A Companhia utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber de aluguéis e cessão de direito de uso. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes.

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. A Companhia revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano (por exemplo, o produto interno bruto), o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor, as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Julgamentos--Continuação

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato--Continuação

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia estão divulgadas na Nota 5.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, 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 e interno. 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. As obrigações legais são provisionadas, independente da estimativa de perda das causas a ela relacionadas. Para mais detalhes sobre provisão para contingências.

4. Aplicações financeiras

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
CDB - Banco BNB e Itaú	-	550
Fundo Renda Fixa - Banco Itaú	5.584	8.109
Debêntures - Banco Itaú	-	200
	<u>5.584</u>	<u>8.859</u>

De acordo com a política de investimentos da Companhia, os ativos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os investimentos em CDB possui taxa de juros de 100% do CDI e com o vencimento em 2023 e os investimentos em Fundo de renda fixa possui taxas de juros de 100% do CDI em 31 de dezembro de 2022(em 31 de dezembro de 2021 a taxa de juros dos investimentos em CDB estava em 100% do CDI com vencimento em 2022 e os investimentos em Fundo de renda fixa com taxa de juros de 100% do CDI).

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aluguéis e serviços a receber	11.033	9.690
Estacionamento	499	404
Quotas condominiais a receber	3.007	3.031
Cessão de direito de uso	611	829
Outros	92	250
	<u>15.242</u>	<u>14.204</u>
Aluguel linear	8.099	10.680
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(7.438)	(7.300)
	<u>15.904</u>	<u>17.584</u>

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

Descrição	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis e serviços a receber	6.781	377	365	648	2.862	11.033
Estacionamento	499	-	-	-	-	499
Quotas condominiais a receber	-	-	-	104	2.903	3.007
Cessão de direito de uso	71	8	21	29	482	611
Outros	-	-	-	-	92	92
Total em 2022	<u>7.351</u>	<u>385</u>	<u>386</u>	<u>781</u>	<u>6.339</u>	<u>15.242</u>
Aluguel linear						8.099
(-) PCE						(7.438)
Saldo líquido 2022						<u>15.904</u>

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

Descrição	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	5.855	533	354	1.197	1.751	9.690
Estacionamentos	404	-	-	-	-	404
CDU a receber	146	14	76	-	593	829
Quotas condominiais a receber	149	648	2.234	-	-	3.031
Outros	-	-	-	-	250	250
Total em 2021	6.554	1.195	2.664	1.197	2.594	14.204
Aluguel linear						10.680
(-) PCE						(7.300)
Saldo líquido 2021						17.584

Aluguéis, cessão de direito e quotas condominiais a receber

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro.

Abaixo, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de locação, cessão de direito e quotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão:

Risco	%	
	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	1,10	1,14
Vencidos até 90 dias	42,37	43,73
Vencidos até 180 dias	66,88	69,02
Vencidos até 360 dias	84,67	87,39
Vencidos há mais de 360 dias	99,00	99,00

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

Estacionamento

O contas a receber de estacionamento é composto por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o exercício foi o seguinte:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo em 1º de janeiro	(7.300)	(5.063)
Baixa de recebíveis	359	5
Reversão de PCE	(497)	(2.242)
	<u>(7.438)</u>	<u>(7.300)</u>

5.1. Arrendamento operacional

A Companhia mantém contratos de arrendamento operacional com os locatários das lojas do shopping (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os contratos de arrendamento geraram receitas de aproximadamente R\$3.446 por mês em 2022 (R\$2.945 por mês em 2021), e apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Em 2022	-	20,71%
Em 2023	46,53%	16,04%
Em 2024	10,18%	10,33%
Em 2025	4,79%	4,43%
A partir de 2025	20,82%	29,62%
Prazo indeterminado	17,68%	18,87%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento referem-se ao empreendimento comercial mantido pela Companhia sob arrendamento operacional.

Segue abaixo a tabela de conciliação da propriedade para investimento indicando o início e fim dos exercícios:

	Custo	Depreciação acumulada	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	276.046	(34.001)	242.045
Adições	2.549	(3.407)	(858)
Baixa de terreno (a)	(5.566)	-	(5.566)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	273.029	(37.408)	235.621
Adições	3.672	(3.512)	160
Saldo em 31 de dezembro de 2022	276.701	(40.920)	235.781

(a) Vendas de terreno durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

- I. Em abril de 2021, a Companhia vendeu um terreno "06" anexo ao shopping pelo montante de R\$11.102. O ganho registrado nesta operação foi de R\$9.112 reconhecido no resultado na rubrica de "Ganho na venda de terreno".
- II. Em junho de 2021, a Companhia vendeu um terreno "03" anexo ao shopping pelo montante de R\$9.837. Este valor será pago conforme as vendas das unidades habitacionais que serão construídas no terreno pela compradora. O ganho registrado nesta operação foi de R\$8.212 reconhecido no resultado na rubrica de "Ganho na venda de terreno".
- III. Em novembro de 2021, a Companhia vendeu um terreno "02" anexo ao shopping pelo montante de R\$12.906, valor totalmente recebido em 2021. O ganho registrado nesta operação foi de R\$10.955 reconhecido no resultado na rubrica de "Ganho na venda de terreno".
- IV. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia já recebeu o montante de R\$8.306 (R\$2.874 em 31 de dezembro de 2021) referentes as vendas das unidades habitacionais.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Propriedades para investimento--Continuação

Valor justo da propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers.

A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação à uma taxa de desconto definida para cada shopping em um intervalo de 7% e 9,50% de "Discount Rate" e intervalo de 6,75% e 9,25% de "Exit yield" para a avaliação de 31 de dezembro de 2022 (6,75% e 9,00% de "Discount Rate" e intervalo de 6,50% e 8,75% de "Exit yield" para a avaliação de 31 de dezembro de 2021). Adicionalmente, o fluxo de caixa projetado dos shoppings em operação não considerou expansões relevantes para os empreendimentos.

Com a revisão das premissas adotadas de acordo com o cenário econômico, o valor justo total do empreendimento que a Companhia detém está entre R\$718.761 e R\$878.485 em 31 de dezembro de 2022 (entre R\$566.591 e R\$766.564 em 31 de dezembro de 2021).

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seu empreendimento, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de sua propriedade.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não identificou necessidade de provisão para de redução do valor recuperável de suas propriedades para investimento.

7. Receitas diferidas

	2022	2021
Cessão de direito de uso	640	867
Aluguéis antecipados	-	33
	<u>640</u>	<u>900</u>
Passivo circulante	128	309
Passivo não circulante	512	591

As receitas diferidas compreendem o reconhecimento da Cessão de Direito de Uso (CDU), apropriados ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passivo		
Ganho de capital na venda de terreno (Nota 6)	(169)	(1.424)
Aluguel linear	(581)	(861)
Saldo líquido no passivo não circulante	(750)	(2.285)

Reconciliação da taxa efetiva

A apuração pelo lucro presumido do imposto de renda e contribuição social está demonstrada abaixo:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita líquida - Regime Caixa	58.585	41.919
Alíquota fiscal presumida	32%	32%
Lucro presumido - Alíquota padrão	18.747	13.414
Receita financeira	627	584
Venda de terrenos	4.208	22.227
Outras receitas	-	-
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social antes das taxas legais	(8.018)	(12.316)
Efeitos fiscais sobre:		
Imposto diferido	1.535	870
Outros	(189)	232
Imposto de renda e contribuição social no ano	(6.672)	(11.214)

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social do Parque Shopping Maceió S.A. está representado por R\$230.505 e com 230.505.267 ordinárias nominativas e sem valor nominal.

b) Reserva legal

De acordo com o estatuto social da Companhia, 5% do lucro líquido do exercício será destinado à reserva legal até que a mesma atinja 20% do capital social, após compensação dos prejuízos acumulados.

c) Dividendos e juros sobre capital próprio

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no exercício ajustado na forma da lei.

Os dividendos foram calculados conforme demonstração a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	<u>36.815</u>	48.990
(=) Base para cálculo da reserva legal	<u>36.815</u>	48.990
(-) Reserva legal - 5%	1.841	2.449
(=) Lucro básico para determinação dos dividendos	<u>34.975</u>	46.541
(-) Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	8.744	11.635
(-) Dividendos adicionais de 2021 aprovados e pagos	-	2.384
(-) Total dividendos aprovados e deliberados em AGE	<u>8.744</u>	14.019
(=) Destinação para reserva de retenção de lucros	<u>26.230</u>	32.522

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021, foram aprovadas as distribuições de R\$17.335 referente ao exercício de 2020 e R\$14.019 referentes dividendos do exercício de 2021. Adicionalmente a Companhia distribuiu antecipadamente à deliberação e aprovação pela Assembleia, o montante de R\$19.955 registrados no ativo circulante em 31 de dezembro de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de junho de 2022, foram aprovadas as distribuições de R\$33.974 referentes dividendos do exercício de 2021. Adicionalmente a Companhia distribuiu antecipadamente à deliberação e aprovação pela Assembleia, o montante de R\$37.375 registrados no ativo circulante em 31 de dezembro de 2022.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Patrimônio líquido--Continuação

d) Resultado por ação - básico e diluído

O resultado por ação básico é computado pela divisão do lucro do exercício pela média ponderada das ações em circulação no exercício.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. Não há efeitos de diluição a serem considerados em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

O cálculo do resultado por ação básico e diluído encontra-se demonstrado a seguir:

<u>Resultado básico e diluído por ação</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	36.815	48.990
Quantidade de ações em milhares - média ponderada	230.505	230.505
Resultado básico e diluído por ação - R\$	<u>0,16</u>	<u>0,21</u>

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de mercado;
- Risco de liquidez;
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

O contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings de onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na Nota Explicativa 5.

Todo o caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "*investment grade*" emitida pelas maiores agências de rating globais (*Moody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade da Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez.

A seguir, estão os vencimentos contratuais de ativos e passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida.

31 de dezembro de 2022	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	1-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Fornecedores	160	160	160	-	-	-	-
Outras obrigações	32	32	32	-	-	-	-
	192	192	192	-	-	-	-

31 de dezembro de 2021	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	1-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Fornecedores	52	52	52	-	-	-	-
Outras obrigações	304	304	304	-	-	-	-
	356	356	356	-	-	-	-

Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

O Risco de Mercado é dividido em Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor Justo.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Risco de taxa de juros

A Companhia contabiliza ativos financeiros a valor justo por meio de resultado.

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Valor contábil	
	2022	2021
Instrumentos financeiros de taxa de juros		
Ativos financeiros	5.584	8.859
Passivos financeiros	(160)	(52)
	5.424	8.807

Ativo financeiro

A Administração considera que não há riscos de mercado relevantes. Todos os ativos financeiros estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch).

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados à variação do CDI. Esses ativos estão aplicados em fundos de investimento com a característica acima citada.

Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Companhia estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis a vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que acompanhamos de perto a evolução de nossa liquidez com foco no curto e longo prazo.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade e o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto não estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

11. Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços

<u>Receita por natureza</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas de aluguel mínimo	41.349	35.344
Cessão de direito de uso	376	321
Estacionamento	10.555	7.733
Outras	7.426	2.342
Impostos e contribuições	(4.814)	(1.917)
	<u>54.892</u>	<u>43.823</u>

12. Custo de aluguéis e serviços

<u>Custo por natureza</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depreciação de propriedades	(3.512)	(3.407)
Custos com lojas vagas e contratuais	(920)	(580)
Custo de serviços prestados	(4.692)	(3.132)
Custo de estacionamento	(1.064)	(958)
Custos operacionais de shoppings	(863)	(690)
Outros	(49)	(633)
	<u>(11.100)</u>	<u>(9.400)</u>

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Despesas com vendas, gerais e administrativas

Referem-se, basicamente, as despesas com provisão para crédito de liquidação duvidosa e administrativas.

Despesas com vendas, gerais e administrativas	2022	2021
Provisão para perda de crédito esperada	(497)	(2.242)
Editais e publicações	(34)	(44)
Despesa com prestadores de serviços	(312)	(2)
Outras	(10)	(32)
	(853)	(2.320)

14. Resultado financeiro

	2022	2021
Despesas financeiras		
Multa e juros sobre impostos	(125)	(136)
IOF	(13)	(2)
Despesas financeiras - Shopping	(41)	(48)
Outros	(2)	(3)
	(181)	(189)
Receitas financeiras		
Receita de aplicações financeiras	486	432
Atualização, multa e juros - Shopping	114	137
Outras receitas	39	15
	639	584

15. Contingências

A Companhia até a data de divulgação desta demonstração financeira, não possui causas prováveis. A Companhia é ré em processos de natureza trabalhista e cível, cujas probabilidades de perda são avaliadas como possíveis por seus consultores jurídicos estimadas em R\$1.863 em 31 de dezembro de 2022 (R\$485 de dezembro de 2021).

16. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Parque Shopping Maceió S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Seguros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022, o shopping em operação da Companhia está segurado de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral – o shopping center da Companhia possui seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expreso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação do shopping center da Companhia são de R\$50.000 (esse valor corresponde ao montante máximo contratado para a apólice “guarda-chuva” que inclui todos os shoppings do grupo Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.).
- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - o shopping center da Companhia possui seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância segurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

17. Evento subsequente

Em abril de 2023, a Companhia vendeu um terreno “08” anexo ao shopping pelo montante de R\$15.000. Este valor já foi pago R\$2.000 na assinatura do contrato e o restante de R\$13.000 será pago pela compradora em treze parcelas de R\$1.000.