PARTAGE SHOPPING BETIM

METROPOLITAN GARDEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

CNPJ/MF nº 12.259.957/0001-36

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Em atendimento as disposições legais e estatutárias, submetemos á apreciação de V.Sas o Balanço Patrimonial, as Demonstrações do Resultado, as Mutações do Patrimônio Líquido, o Fluxo de Caixa correspondentes aos Exercícios Sociais findo em 31/12/2021 e 31/12/2020. Colocamo-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

Balanço Patrimonial findos em em 31 de dezembro

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	**3.3**	10.293.218	3.455.643
Clientes	**3.4**	1.442.654	2.321.175
Adiantamentos a terceiros	**3.5**	25.445	30.699
Impostos a recuperar	**3.6**	11.879.146	3.560
Aporte ao condomínio edilício		-	25.030
Estoques		-	150.000
Total do ativo circulante		**23.640.463**	**5.986.106**
Não Circulante			
Realizável a Longo Prazo			
Partes Relacionadas	**3.7**	47.027	11.189
Depósitos judiciais	**3.8**	147.651	141.930
Impostos diferidos	**3.9**	7.468.873	5.850.997
Propriedades p/investimentos	**3.10**	231.397.290	383.677.411
Imobilizado	**3.11**	3.737	134.281
Total do ativo não circulante		**239.064.577**	**389.815.809**
Total do Ativo		**262.705.040**	**395.801.915**

Passivo e Patrimônio Líquido	Nota	2021	2020
Circulante			
Fornecedores	**3.12**	203.547	383.921
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	**3.13**	5.937	9.100
Impostos e contribuições a recolher	**3.14**	-	49.122
Financiamento imobiliário - Itaú S.A.	**3.15**	423.653	328.458
Total do passivo circulante		**633.137**	**770.600**
Não Circulante			
Financiamento Imobiliário - Banco Itaú S/A	**3.15**	143.979.895	130.095.249
Adiantamento para futuro aumento de Capital	**3.16**	832.541	3.716.190
Impostos diferidos	**3.17**	-	41.096.872
Provisão para Contingências	**3.18**	550.427	626.060
Total do passivo não circulante		**145.362.863**	**175.534.371**
Patrimônio Líquido	**3.19**		
Capital social		279.255.531	276.371.882
Reservas de capital		30.575.423	30.575.423
Prejuízos acumulados		(193.121.914)	(87.450.361)
Total do patrimônio líquido		**116.709.040**	**219.496.944**
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**262.705.040**	**395.801.915**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nota: Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos.

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido para os Exercícios findos em 31 de dezembro (Em reais)

Discriminação	Capital Social	Capital a integralizar	Reserva de Capital	Ajustes Exerc. Anteriores	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31.12.2018	**169.458.492**		**30.575.423**	**21.976.631**	**(102.728.264)**	**119.282.282**
Aumento de Capital	75.911.185					75.911.185
Lucro do exercício de 2019					1.037.710	1.037.710
Ajustes de exercícios Anteriores				37.788		37.788
Saldos em 31.12.2019	**245.369.677**		**30.575.423**	**22.014.419**	**(101.690.554)**	**196.268.965**
Aumento de Capital	31.002.205					31.002.205
Prejuízo do exercício de 2020					(7.774.226)	(7.774.226)
Saldos em 31.12.2020	**276.371.882**		**30.575.423**	**22.014.419**	**(109.464.780)**	**219.496.944**
Aumento de Capital	2.883.649					2.883.649
Prejuízo do exercício de 31.12.21					(20.044.275)	(20.044.275)
Ajuste de exercícios anteriores				(85.627.278)		(85.627.278)
Saldos em 31.12.2021	**279.255.531**		**30.575.423**	**(63.612.859)**	**(129.509.055)**	**116.709.040**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nota: Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (Em reais)

1. Contexto Operacional: A companhia tem por objeto social a exploração de Shopping Center (Partage Shopping Betim), empreendimento executado na cidade de Betim/MG, a realização de exploração locatícia das unidades imobiliárias (lojas), e a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista. **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis e Principais Práticas Contábeis: 2.1 Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. **2.2 Base de elaboração:** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente baseia-se no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. **2.3 Caixas e equivalentes de caixa:** As disponibilidades são avaliadas pelo custo. Compreendem depósitos bancários de curto prazo. **2.4 Contas e aluguéis a receber:** As contas e aluguéis a receber de clientes, são avaliados no momento inicial, pelo valor presente e deduzidas do ajuste para créditos de liquidação duvidosa, quando da existência de uma evidência objetiva de que a empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas e aluguéis a receber. O valor do ajuste é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável. **2.5 Valor Justo sobre Propriedade para Investimentos - Mudança de Prática Contábil:** A propriedade para investimento é o empreendimento construído e explorado para obter rendas com aluguéis. A propriedade para investimento foi mensurada, inicialmente, ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, a propriedade para investimento deve ser mensurada ao valor justo e o ganho resultante de mudanças no valor justo da propriedade para investimento ser reconhecido no resultado do período. Essa alteração de valor de custo para valor justo foi realizada com base em laudo de avaliação ao longo dos exercícios anteriores. A administração da sociedade optou pela mensuração do valor justo sobre sua propriedade para investimentos, conforme disposto nos Pronunciamentos Técnicos Contábeis, (CPC´S) 12, 28 e 46, utilizando a técnica de abordagem de receita (Fluxo de caixa descontado) para mensuração de seus efeitos. No exercício de 2021, a administração, com base ao estudo de planejamento tributário apresentado por seus consultores, optou por estornar os valores contabilizados como Valor justo sobre Propriedades para Investimentos, retornando à metodologia praticada anteriormente, registrando o custo, custos de transações e imobilizações ao longo dos exercícios. **2.6 Ajustes de Exercícios anteriores:** A administração, com base em reclassificações e reconciliação de saldos, dentre outros, de maior relevância, principalmente, pela mudança de prática contábil, sobre o estorno do Ajuste do Valor Justo de Propriedades para Investimentos e operações de conta contas a receber de lojistas, optou por realizar ajustes contábeis contra a conta de ajustes de exercícios anteriores, para melhor refletir a atual situação econômica e financeira das operações da entidade. Os efeitos desses ajustes foram contabilizados em conta de ajuste no Patrimônio Líquido, no montante líquido de R$ 85.627.278 (oitenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e sete mil e duzentos e setenta e oito reais) os quais foram analisados e considerados satisfatórios, assim demonstrados:

Data	Descrição	Valor
31/12/2021	Reversao CSLL Diferida Ativo	(1.548.793)
31/12/2021	Reversao IRPJ Diferido Ativo	(4.302.204)
31/12/2021	Reversao AVJ Ref. Mudanca Política CTB	(31.338.047)
31/12/2021	Reversao Ajuste Depreciacao Ref. Mudanca Política CTB	(89.535.106)
31/12/2021	Reversao IRPJ Diferido Passivo	30.218.288
31/12/2021	Reversao CSLL Diferida Passivo	10.878.584
Total		**(85.627.278)**

2.7 Imobilizado: Itens do imobilizado são mensurados pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e de qualquer perda por redução ao valor recuperável. O ativo imobilizado está demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com a vida útil, econômica e estimada dos bens. O resultado na alienação ou na retirada de um item do ativo imobilizado é determinado pela diferença entre o valor da venda e o saldo contábil do ativo e é reconhecido no resultado do exercício. **2.8 Intangível:** No ativo intangível estão registrados as aquisições e o desenvolvimento de software, reconhecidos pelo custo de aquisição, deduzido da amortização acumulada e qualquer perda acumulada por redução ao valor recuperável. A amortização é calculada pelo método linear de acordo com a vida útil-econômica estimada dos ativos. **2.9 Imposto de renda e contribuição social:** O imposto de renda e a contribuição social corrente são apurados pelo lucro real, sendo calculados e registrados com base no resultado do exercício ajustado, de acordo com a legislação fiscal vigente. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias (ajuste de depreciação e ajuste para crédito de liquidação duvidosa) à alíquota de 34%, em concordância com as normas contábeis vigentes (CPC 32 - Tributos sobre o Lucro). **2.10 Passivos financeiros:** Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos. Em seguida, os empréstimos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescido de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("*pro rata temporis*"). **2.11 Provisões:** As provisões são reconhecidas quando a empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. **2.12 Outros passivos circulantes e não circulantes:** Demonstrados pelos valores de realização e liquidação respectivamente, e contemplam quando devido, as variações monetárias, bem como os rendimentos e encargos auferidos incorridos até a data do balanço, reconhecido em base "pró-rata" dia. **2.13 Apuração do resultado:** As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. As receitas de locação de lojas (PARTAGE Shopping Betim) são reconhecidas quando da prestação de serviços da Sociedade de disponibilização do imóvel locado ao lojista. Os valores recebidos antecipadamente a título de aluguéis são reconhecidos no resultado de acordo com o prazo contratual. As despesas são reconhecidas quando incorridas. **2.14 Gestão de Riscos:** Os principais fatores de riscos que a Empresa está exposta refletem aspectos estratégico-operacionais e econômico-financeiros. Os riscos estratégico-operacionais, tais como comportamento de demanda, concorrência e mudanças relevantes no contexto do segmento de shopping centers, são analisadas, planejadas estrategicamente e tratadas no modelo de gestão da Empresa. Já os riscos econômico-financeiros, são pautados pelo comportamento de variáveis econômicas, taxas de câmbio, taxas de juros, entre outros fatores externos. Tais riscos são geridos por meio de políticas de acompanhamento e monitoramento determinadas pela Administração. O principal risco econômico-financeiro se relaciona com o financiamento tomado para construção do empreendimento PARTAGE Shopping Betim, contudo, as parcelas estão adimplentes, e a liquidação das parcelas vincendas também no vencimento, está no planejamento anual efetuado pela Administração. Diante dos fatos citados, a Empresa possui uma política sólida e conservadora de gestão de recursos, instrumentos e riscos financeiros, geridas pela Administração. A política desenvolvida tem como firme propósito preservar a liquidez, a solidez e garantir recursos financeiros para o desenvolvimento sustentável do shopping e dos negócios da empresa. **2.15 Continuidade operacional:** Durante o exercício 2021 a Sociedade apresentou um prejuízo de R$ 20.044.275, aumentando os prejuízos acumulados durante os exercícios. Visando a continuidade das operações a empresa investiu em melhorias, como a construção da trincheira que facilita o acesso ao Shopping e aumenta o fluxo de pessoas. Para saldar as dívidas de curto prazo, a Sociedade possui geração de caixa operacional (R$ 10.293.218 em 2021). **3. Caixa e Equivalentes de Caixa:** Caixa e equivalentes de caixa estão representadas por depósitos bancários a vista.

Instituição Financeira	2021	2020
Bancos conta movimento		
Banco Itaú S/A	2.055.346	1.854.603
Subtotal	2.055.346	1.854.603
Aplicações Financeiras		
Banco Itaú S/A	8.237.872	1.601.040
Subtotal	8.237.872	1.601.040
Total	**10.293.218**	**3.455.643**

4. Clientes: Referem-se aos aluguéis, cessão de direitos de uso e taxas de transferências a receber dos lojistas da Partage Shopping Betim. O ajuste para créditos de devedores duvidosos foi constituído em montante considerado suficiente para absorver eventuais perdas na realização dos créditos a receber.

Composição do Saldo: Discriminação	2021	2020
Duplicata a Receber - Mercado Interno	10.407.802	8.046.193
Inadimplência a Receber	2.283.591	
(-) PDD Acumulada de Clientes	(11.248.738)	(5.725.018)
Total	**1.442.654**	**2.321.175**

5. Adiantamentos a Terceiros: Adiantamentos concedidos a fornecedores. Composição do Saldo:

Discriminação	2021	2020
Adiantamento a Fornecedores	25.445	30.699
Total	**25.445**	**30.699**

6. Impostos a Recuperar: Discriminação	2021	2020
Pis a recuperar	339.811	-
Cofins a Recuperar	1.563.739	-
IRPJ saldo negativo	3.560	-
Cofins a compensar sobre ativo imobilizado	8.182.116	-
Pis a compensar sobre ativo imobilizado	1.776.381	-
Outros impostos retidos	13.540	3.560
Total	**11.879.146**	**3.560**

7. Partes Relacionadas: Discriminação	2021	2020
Partes Relacionadas com empresas	47.027	11.189
Total	**47.027**	**11.189**

8. Depósitos Judiciais: Referente a processos judiciais trabalhistas e cíveis.

Discriminação	2021	2020
Processos Judiciais Trabalhistas	104.108	104.108
Processos Judiciais Cíveis	43.543	37.822
Total	**147.651**	**141.930**

9. Impostos Diferidos: O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal e o respectivo valor contábil existente nas datas dos balanços. Os saldos classificados em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 no ativo não circulante tem a seguinte constituição:

Discriminação	2021	2020
CSLL Diferido - Ativo	-	1.548.793
IRPJ Diferido - Ativo	-	4.302.204
Cofins a Compensar sobre ativo imobilizado	6.136.587	-
PIS a compensar sobre ativo imobilizado	1.332.285	-
Total	**7.468.873**	**5.850.997**

10. Propriedade para Investimentos: Até 31 de julho de 2013 a administração da Companhia contabilizou, em conta de Obras Cíveis, os custos incorridos na composição de obras para a construção do empreendimento PARTAGE Shopping Betim, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 (estoques). Após julho de 2013 a administração passou a depreciar seu empreendimento pelas taxas fiscais vigentes (4% a.a.). E no exercício de 2014, em atendimento ao CPC 27 - Ativo Imobilizado, com base nos valores líquidos do imobilizado de Obras Cíveis e baseados na vida útil estabelecida em laudo de avaliação emitido por empresa especializada, foi efetuado o ajuste lei 11.638-07 para que as demonstrações financeiras refletissem o valor das Propriedades para Investimentos de acordo com sua vida útil. Até o exercício de 2020, a administração optou por avaliar seu empreendimento pelo valor justo, conforme disposto nos Pronunciamentos Técnicos Contábeis, (CPC´S) 12, 28 e 46, utilizando a técnica de abordagem de receita (Fluxo de caixa descontado) sobre seus contratos celebrados com lojistas para mensuração de seus efeitos. No exercício de 2021, a administração, com base ao estudo de planejamento tributário apresentado por seus consultores, optou por estornar os valores contabilizados como Valor justo sobre Propriedades para Investimentos, retornando à metodologia praticada anteriormente, registrando o custo, custos de transações e imobilizações ao longo dos exercícios.

Discriminação	2021	2020
Bens Imóveis	**333.378.358**	**383.677.411**
Terrenos	39.788.620	39.788.620
Edificações	288.332.224	307.575.736
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	482.488	2.420.635
Instalações	1.093.143	482.488
Móveis e Utensílios	719.161	1.087.077
Máquinas e equipamentos	2.538.929	561.016
Equipamentos de Informática	423.793	423.793
Ajuste a Valor Justo	-	31.338.047
(-) Deprec./Amortização de Bens Imóveis	**(101.981.068)**	**-**
(-) Deprec. Obras Civis	(98.140.069)	(86.182.227)
(-) Deprec. Instalações	(433.221)	(385.215)
(-) Deprec. Moveis e Utensílios	(965.807)	(859.367)
(-) Deprec. Máquinas e Equipamentos	(531.570)	(424.146)
(-) Deprec. Equipamentos de Informática	(1.486.608)	(1.260.358)
(-) Amortização. Benfeitorias	(423.793)	(423.793)
(+) Ajuste Depreciação Lei 11.638/07	-	89.535.106
Total	**231.397.290**	**383.677.411**

Demonstração do Resultado Exercícios findos em 31 de dezembro

Discriminação	2021	2020
Receita Bruta		
Receitas com aluguel Shopping	21.505.245	13.311.256
Outras receitas	124.877	388.355
Deduções da Receita		
Distratos e cancelamentos	(397.769)	(384.323)
Tributos sobre vendas	(1.965.995)	(1.230.462)
Custos da administração	(3.261.305)	(2.695.362)
Receita Líquida Operacional	**16.005.052**	**9.389.464**
Receitas(Despesas) Operacionais		
Despesas com pessoal	(116.018)	(104.187)
Despesas com serviços profissionais contratados	(1.682.416)	(1.332.957)
Despesas com utilidades e serviços	(9.970)	(57.347)
Despesas com manutenção	(38.316)	-
Despesas com viagens		-
Despesas com veículos	-	(63.734)
Despesas gerais	(72.271)	(71.824)
Depreciações e amortizações	(11.594.494)	(11.217.088)
Ajuste em créditos de liquidação duvidosa	(3.428.387)	(588.407)
Provisões Cíveis e Trabalhistas	(88.528)	(626.060)
Despesas Tributárias	(66.793)	(14.764)
Despesas Indedutíveis	(546)	
	(17.097.740)	**(14.076.368)**
Outras Receitas(Despesas) Operacionais		
Ajuste depreciação Lei 11638/07	-	12.296.793
Ganhos/Perdas com ajuste a valor presente	-	(2.392.093)
Lucros Derivados SCP	3.746.000	2.974.221
Outras Receitas	169.161	40.000
	3.915.161	**12.918.920**
Resultado antes do Resultado Financeiro	**2.822.474**	**8.232.016**
Resultado Financeiro	**(22.866.748)**	**(12.291.505)**
Despesas Financeiras		
Juros e comissões bancárias	(8.328)	(10.274)
Seguro sobre financiamento imobiliário	-	-
Juros sobre empréstimos	(20.851.670)	(11.413.733)
Descontos concedidos	(2.273.687)	(949.307)
Despesas Bancárias	(4.337)	(4.300)
Multas Financeiras	(16)	(1.984)
Tributos sobre receitas financeiras	(13.230)	(6.881)
	(23.151.268)	**(12.386.480)**
Receitas Financeiras		
Receitas de aplicações financeiras	228.244	16.862
Receitas de juros ativos	15.351	63.305
Outras receitas financeiras	40.924	14.807
	284.520	**94.974**
Resultado Operacional antes do IRPJ e CSLL	**(20.044.275)**	**(4.059.489)**
Imposto de Renda e Contribuição Social		**(3.714.737)**
Resultado Líquido do Período	**(20.044.275)**	**(7.774.226)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nota: Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos.

Demonstração dos Fluxos de Caixa Exercícios findos em 31 de dezembro

Discriminação	2021	2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro/Prejuízo liquido do exercício	(20.044.275)	(7.774.226)
Ajustes Exercícios Anteriores	(85.627.278)	-
Depreciações/amortização	488.120	11.339.187
PDD	3.265.160	1.155.162
Juros s/ empréstimos e financiamentos	(20.851.670)	(11.413.733)
Provisão para Contigencias	(75.633)	626.060
Aumento ou Diminuição do Valor justo	-	2.392.093
Lucro (Prejuízo) liquido ajustado	**(122.845.575)**	**(3.675.457)**
(Aumento) redução de ativos:		
Clientes	(2.361.609)	(1.013.558)
Adiantamentos a Terceiros	5.254	(29.152)
Impostos a recuperar	(11.875.586)	6.380
Aporte ao condomínio edilício	-	12.757
Estoques	150.000	(150.000)
Partes relacionadas	(35.838)	9.467
Processos Judiciais	(5.721)	-
Impostos diferidos	(1.617.875)	3.714.737
Aumento (redução) de passivos:		
Fornecedores	(180.373)	(503.582)
Adiantamento de Clientes	-	2.461
Obrigações sociais e trabalhistas a recolher	(3.164)	(40.649)
Impostos e contribuições a recolher	(49.122)	(81.634)
Outras contas a pagar (curto e longo prazo)	-	-
Impostos diferidos	(41.096.872)	-
Caixa líq. (consumido) gerado ativ. operacionais	**(57.070.905)**	**1.927.228**
Caixa operacional líquido	**(179.916.480)**	**(1.748.229)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisições propriedades para investimento		
Baixas de propriedades	19.243.513	
Estorno de valor justo	31.338.047	
Estorno de depreciação valor justo	101.492.948	
Adições do Imobilizado	(282.506)	(130.000)
Baixas do Imobilizado	130.544	
Aquisição de intangível	-	-
Imobilização em andamento	-	(1.080.703)
Aumento de Capital	2.883.649	31.002.205
Caixa consumido nas atividades de investimentos	**154.806.194**	**29.791.502**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	(2.883.650)	(32.998.683)
Arrendamento Mercantil - Liquidados		
Mutuos com Partes não Relacionadas	-	75.200
Emprést. e financ. liquidados (curto e longo prazo)	34.831.511	5.012.544
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	**31.947.862**	**(27.910.940)**
Aumento (Redução) Saldo de Caixa e Equiv. Caixa	**6.837.576**	**132.333**
Caixa e equivalentes no início do exercício	3.455.643	3.323.310
Caixa e equivalentes no final do exercício	10.293.218	3.455.643
Aumento (Redução) Saldo de Caixa e Equiv. Caixa	**6.837.576**	**132.333**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Nota: Os totais poderão eventualmente divergir do somatório das partes em função de arredondamentos

11. Imobilizado/Intangível: Discriminação	2021	2020
Bens Móveis		
Benfeitoria em Imóveis de Terceiros	-	130.000
(-) Amortização de Benfeitorias	-	(4.333)
Subtotal	**-**	**125.667**
Intangível		
Cessão de Uso Software	87.376	87.376
Amortização do Intangível		
(-) Amortização Cessão de Uso Software	(83.639)	(78.762)
Subtotal	**3.737**	**8.614**
Total	**3.737**	**134.281**

12. Fornecedores: São os débitos para com fornecedores e concessionárias de serviços públicos com vencimentos a partir de janeiro de 2.022 e podem ser assim demonstrados:

Discriminação	2021	2020
Fornecedores Nacionais	203.547	383.921
Total	**203.547**	**383.921**

13. Obrigações Sociais, Trabalhistas e Tributárias: Referente aos impostos (INSS, FGTS, IRRF, INSS s/ terceiros, ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRPJ), provisionados em dezembro de cada exercício, para recolhimento a partir de janeiro de 2022, assim demonstrados:

Discriminação	2021	2020
Obrigações Fiscais Retido na Fonte		
IRRF a Recolher s/ Prestação de Serviços	2.183	3.427
PCC a Recolher s/ Prestação de Serviços	3.753	5.673
Total	**5.937**	**9.100**

14. Impostos e Contribuições a Recolher - Pessoa Jurídica

Discriminação	2021	2020
PIS a Recolher	-	8.634
COFINS a Recolher	-	40.488
Total	**-**	**49.122**

continua...

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código A3F8-6793-00BA-3461.

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código A3F8-6793-00BA-3461.

...continuação

Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S/A. - CNPJ/MF nº 12.259.957/0001-36

15. Financiamento Imobiliário: • ITAÚ S.A.: A empresa repactuou o contrato de financiamento imobiliário junto ao Banco Itaú S/A., para construção do Centro Comercial destinado a Shopping (PARTAGE Shopping Betim), com as seguintes características: **Contrato:** "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 217ª Série da 1ª Emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização". **Características dos CRI:** Os CRI da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CC1, possuem as seguintes características: a) Série: 1ª Série; b) Emissão: 217ª Emissão; c) Quantidade de CRI: 196.000 (cento e noventa e seis mil) CRI; d) Valor total da Emissão: R$ 196.000.000 (cento e noventa e seis milhões de reais); e) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão o valor unitário de R$ 1.000 (Um mil reais) na data da emissão dos CRI; f) Data de emissão: 20 de dezembro de 2019; g) Data de Vencimento: 28 de dezembro de 2034. O financiamento foi reconhecido, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e é, subsequentemente, demonstrado pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre o valor captado (líquidos dos custos da transação) e o valor a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que financiamento esteja em aberto, utilizando o método da taxa de efetiva de juros.

Discriminação	2021	2020
Banco Itaú S/A.		
Circulante	423.653	328.458
Não Circulante	143.979.895	130.095.249
Total	**144.403.548**	**130.423.706**

16. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Discriminação	2021	2020
Partage Emp. e Participações Ltda.	-	2.403.522
MK Emp. Participações Ltda.	757.614	1.045.979
Tenco Shopping Centers S/A.	74.927	266.690
Total	**832.541**	**3.716.190**

17. Impostos Diferidos: Discriminação	2021	2020
IRPJ Diferido	-	30.218.288
CSLL Diferido	-	10.878.584
Total	**-**	**41.096.872**

18. Provisão para Contingências: De conformidade com o relatório da área jurídica externa, a entidade em 31.12.21, apresentava as seguintes demandas jurídicas, onde os assessores julgaram como provável, a possibilidade de perda para o empreendimento:

	Provável		Possível		Remota	
Ações	**Qtde**	**Valor**	**Qtde**	**Valor**	**Qtde**	**Valor**
Trabalhistas	2	89.342	2	81.997	1	70.000
Cíveis	7	461.085	18	6.904.964	20	6.226.165
Tributárias	-	-	1	610.123	-	-
Subtotal	9		21	**7.597.084**	21	**6.296.165**
Total Provisão	9	**550.427**		-		-

19. Patrimônio Líquido: Capital Social: O Capital Social da entidade pertence inteiramente a acionistas domiciliados no país, composto conforme quadro abaixo:

Discriminação	2021	2020
Partage Empreendimentos e Participações Ltda	232.759.485	230.355.963
MK Empreendimentos e Participações Ltda.	27.925.553	27.637.188
Tenco Shopping Centers S/A.	18.570.493	18.378.730
Subtotal	**279.255.531**	**276.371.882**
Capital Social a Realizar		
Total	**279.255.531**	**276.371.882**

Reservas de Capital: Composição do saldo:

Discriminação	2021	2020
Ágio na Emissão de Ações	30.575.423	30.575.423
Total	**30.575.423**	**30.575.423**

Prejuízos Acumulados: Composição do saldo:

Discriminação	2021	2020
Prejuízos Acumulados Exercícios Anteriores	(87.450.361)	(79.713.923)
Lucros / Prejuízos do Exercício	(20.044.275)	(7.774.226)
Ajustes de Exercícios Anteriores	(85.627.278)	37.788
Total	**(193.121.914)**	**(87.450.361)**

20. Eventos Subsequentes: Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da entidade ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros, excetuando os efeitos/reflexos que a Pandemia de Coronavírus (COVID-19) poderá impactar nos condôminos, locatários e demais ativos do condomínio.

DIRETORIA

Raphael Baptista Netto - Diretor | **Ricardo Panzenboeck Dellape Baptista** - Diretor | **Helder Couto de Mendonça** - Diretor

CONTADOR

Clayton Claudinei Nogueira - CRC 1SP 306862/O-0

Relatório dos Auditores Independentes

Aos Acionistas e Administradores da **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A..** Belo Horizonte - BH. Prezados Senhores: **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras da **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** que compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas Demonstrações do Resultado, das Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** em 31 de dezembro de 2021, 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 a **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** 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. **Ênfase: a) Exame das demonstrações de 2020:** As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas como comparativo, foram examinadas por nossa empresa de auditoria independente, conforme parecer sem modificações, emitido em 11 de março de 2021. **b) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021:** Alguns pronunciamentos e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis tornaram-se aplicáveis pela primeira vez no exercício de 2018. A administração da empresa avaliou tais normas e conclui que tais normas e orientações não afetaram significativamente os saldos registrados pela empresa, todavia podem ter requerido divulgações adicionais, feitas nas respectivas notas explicativas. **c) Mudança de Prática contábil - Valor Justo sobre Propriedade para Investimentos:** Conforme nota explicativa 3.2.5, A administração da sociedade, para o exercício de 2021, como base de sua estratégia administrativa, e, ao estudo de planejamento tributário apresentado por seus consultores, optou por estornar os valores contabilizados em exercícios anteriores para mensurar seus investimentos classificados como Propriedade para Investimentos. **d) Ajustes de Exercícios Anteriores:** Em conexão com nosso exame das demonstrações contábeis referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2021, chamamos a atenção para a nota explicativa 3.2.6, onde a administração, com base em reclassificações e reconciliação de saldos, dentre outros, de maior relevância, principalmente, pela mudança de prática contábil, sobre o estorno do Ajuste do Valor Justo de Propriedades para Investimentos e operações de conta contas a receber de lojistas, optou por realizar ajustes contábeis contra a conta de ajustes de exercícios anteriores, para melhor refletir a atual situação econômica e financeira das operações da entidade. Os efeitos desses ajustes foram contabilizados em conta de ajuste no Patrimônio Líquido, no montante líquido de R$ 85.627.278 (oitenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e sete mil e duzentos e setenta e oito reais) os quais foram analisados e considerados satisfatórios. **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras:** A administração da **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às empresas de base imobiliária (propriedades para investimentos) 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 por erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que os acionistas decidam pela extinção da **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidade 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 como 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 distorções relevantes 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 **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** 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 à **Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.** a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração e governança a respeito, entre outros aspectos, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. São Paulo, 25 de março de 2022. **IAUD Auditores Independentes -** CRC-SP 2SC002365/O-5 "T" SP, **Osvaldo Mendes -** Sócio Contador - CPF/MF 071.011.049-91 - CRC-SP 1SC007954/O-0 "S" SP - CNAI CFC 3666 - CNPC CFC 1155.

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código A3F8-6793-00BA-3461.

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código A3F8-6793-00BA-3461.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/A3F8-6793-00BA-3461 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: A3F8-6793-00BA-3461

Hash do Documento

hXIlIbrmCnqceCKYJDdUCYLLy1OiNrSsTB3QP9dN3pE=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/04/2022 é(são) :

- Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53
  em 15/04/2022 10:40 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87